



I. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

ZEICHENERKLÄRUNGEN UND TEXTFESTSETZUNGEN

----- Geltungsbereich der 1. Vereinfachten Änderung

Matrix

WR I	0,25	03
△	0	F _{min} △ = 600m ²
△	2W	F _{min} △ = 800m ²

Bauweise
 Einzelhäuser und Doppelhäuser sind zulässig. Doppelhäuser sind dann zulässig, wenn pro Doppelhaushälfte eine Mindestgrundstücksgröße von 600 qm eingehalten wird. Für die Bestimmung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen ist das Doppelhaus als ein Wohngebäude zugrunde zu legen.

F_{min}
 800 qm bei Einzelhäusern
 600 qm bei Doppelhäusern pro Doppelhaushälfte

Geschosflächenzahl (GFZ)
 Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und ihrer Umfassungswände sind vollständig bei der Ermittlung der Geschosfläche mitzurechnen.

Grünordnerische Festsetzungen
 Die nicht überbaubaren Flächen sind als Vegetationsflächen (Gartenflächen) festzusetzen. Der vorhandene Baum- und Strauchbewuchs ist zu erhalten und während der Bauarbeiten vor Beschädigung zu schützen. Die Versiegelung dieser Flächen ist nicht zulässig. Mit Ausnahme der Flächen, die für Erschließungswege zwischen dem öffentlichen Verkehrsweg und dem Gebäude benötigt werden.

Auf je 150 qm unbebauter Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Baum zu erhalten oder neu zu pflanzen.

Durch Bautätigkeiten oder natürlichen Abgang entfallende Bäume sind durch großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm zu ersetzen.

Für Neupflanzungen sind nur Laubgehölze zulässig. Bei Neupflanzung von Bäumen sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm zu verwenden.

Hauswirtschaftlich genutzte Flächen, Wege, Zufahrten, Terrassen o.Ä. sind mit versickerungsfähigen Materialien (Pflaster, Kies, Rasengittersteine) zu befestigen. Stellplätze sind in Rasengittersteinen anzulegen.

Flachdächer sind zu begrünen.

Garagenwände und andere fensterlose Fassaden sind zu begrünen.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 01.12.1994... die 1. Vereinfachte Änderung als Satzung beschlossen.
 Bad Homburg v.d. Höhe, Der Magistrat
 den 09.01.1995... gez. Weber, Weber Stadtrat

Genehmigungsvermerk:
 An die Stelle der Durchführung des Anzeigeverfahrens bei der höheren Verwaltungsbehörde nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB tritt die Veröffentlichung gemäß § 2 Abs. 6 BauGB Maßnahmenengesetz.

Die Genehmigung der 1. Vereinfachten Änderung wurde bekanntgegeben:
 In der Taunus-Zeitung am 27.12.1994...
 In der Frankfurter Rundschau am 28.12.1994...
 In der Frankfurter Rundschau am 28.12.1994...

Bad Homburg v.d. Höhe, Der Magistrat
 den 09.01.1995... gez. Weber, Weber Stadtrat

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1996
 Baunutzungsverordnung in der ab 27.01.1990 geltenden Fassung
 Planzeichenverordnung in der Fassung vom 30.07.1981
 Hessische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.07.1990

ZEICHENERKLÄRUNGEN UND TEXTFESTSETZUNGEN

----- Grenzen des Geltungsbereichs

WR
ZW
z.B. II
 Reines Wohngebiet
 Die in § 3 (3) BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
 Nur Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 Die Firstlinie der Sattel- oder Walddächer bei den eingeschossigen Gebäuden darf die Höhe von 9,00 m über gewachsenen Boden nicht überschreiten.

z.B.0,3 GR
 Grundflächenzahl GR2
 Grundflächenzahl
 Ausnahmen von der Festsetzung der Grundflächenzahl können bis zu einer Grundfläche von 220 qm zugelassen werden, wenn das dazugehörige Baugrundstück eine Mindestgröße von 600 m² hat.

z.B.06
ED*
 Geschosflächenzahl GFZ
 Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und ihrer Umfassungswände sind vollständig bei der Ermittlung der Geschosfläche mitzurechnen.

F_{min}
 Mindestgröße der Baugrundstücke je Einzelhaus
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

F_{min}
 Offene Bauweise
 Nur Einzelhäuser zulässig
 Nur Doppelhäuser zulässig
 Geschlossene Bauweise
 Hauptfirstrichtung
 Baugrenze

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien, Erker und Treppenhäuser können bis zu 1,50 m zugelassen werden, wenn sie nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge einnehmen.
 Überschreitungen der Baugrenzen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies im Zusammenhang mit der Ausnahme bezüglich der Grundfläche steht, oder wenn dem Überschreiten auf der einen Seite ein Unterschreiten auf der anderen Seite gegenübersteht.
 Das Überschreiten der Baugrenze auf der westlichen Seite der geplanten Sackgasse ist höchstens bis zu 21,0 m von der Straßenbegrenzung zulässig.

Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Flächen für Garagen oder Stellplätze
 Außerdem sind Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO, Garagen nur innerhalb der als überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen zulässig.
 Die Garagen sind so zu errichten, daß sie über den kürzesten Erschließungsweg von der öffentlichen Verkehrsfläche zu erreichen sind.

Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
 Straßenverkehrsflächen / Verkehrsberuhigter Bereich
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der anliegenden Grundstücke.

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Der vorhandene Baum- und Strauchbewuchs ist zu erhalten und bei Durchführung baulicher Maßnahmen vor schädlichen Einflüssen zu bewahren. Auf je 200 m² unbebauter Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Baum zu erhalten oder neu zu pflanzen.

Zu erhaltende Bäume

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

Höhenlage baulicher Anlagen

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens und der Freisitzflächen darf nicht höher als 60 cm über den natürlichen Geländeanschnitt am Gebäude liegen.

Hinweise:
 Im amtlichen Lageplan zum Bauntrag sind die Höhenlagen der Gebäude verbindlich anzugeben. Außerdem ist der natürlich vorhandene Geländeverlauf um das zu errichtende Gebäude durch Höhenangaben verbindlich einzutragen.

Vorhandene Gebäude
 Mit dem B-Plan Nr. 73 wird in dem davon berührten Bereich der B-Plan Nr. 2634 "Im Langenfeld" der ehem. Gemeinde Dornholzhausen geändert.



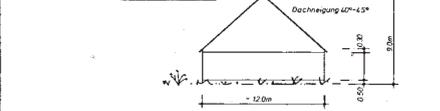
STADT BAD HOMBURG V. D. H.

BEBAUUNGSPLAN NR. 73

+ 1. Vereinfachte Änderung IM LANGENFELD, VALKENIERSTRASSE, LIMESSTRASSE, VIKTOR-ACHARD-STRASSE

Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

Bücher
 - Zulässig ist das geringe Dach in Form von gleichschenkeligen Satteldächern oder Walddächern. Dies gilt auch für Garagen und Nebengebäude. Als Ausnahme kann ein Zeltdach zugelassen werden, wenn es sich um eine im rückwärtigen Bereich befindliche Belegungsfläche handelt.
 - Die Dachneigung beträgt mindestens 40°, höchstens 45°.
 - Die Firstlinie der Sattel- oder Walddächer bei den eingeschossigen Gebäuden darf die Höhe von 9,0 m über gewachsenen Boden nicht überschreiten. Die Dachneigung ist im Konfliktfall dieser Forderung unterzuordnen.
 - Die Dachneigung bei eingeschossigen Gebäuden ist auf eine für die Umgebung vertragliche Gebäudehöhe abzustimmen.
 - Das aneinander abgrenzende Gebäude müssen Dachform, Dachneigung und Dachdeckung gleich sein.
 - Die Hauptfirstrichtung ist grundsätzlich parallel zur Längsseite des Gebäudes auszurichten. Dieser Grundsatz gilt auch bei Abweichungen von der im Nebenanlagenbereich dargestellten Hauptfirstrichtung.
 - Der Traufüberstand beträgt mindestens 0,30 m und höchstens 0,50 m.
 - Drempel sind nur bei der eingeschossigen Bebauung, und zwar bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig.
 - Drempel werden in der Flucht der Außenwand zwischen den Schnittpunkten mit der Oberkante der obersten Geschosdecke und der Unterkante der Dachkonstruktion (Sparren) gemessen.
 - Dachgebäude sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 40% der Trauflänge des Hauptgebäudes überschreiten. Vom Ursprung ist ein Abstand von mindestens 1,50 m zu halten.
 - Das Niveau des Erdgeschossfußbodens von Neubauten ist auf 0,50 m über gewachsenen Boden zu begrenzen.



Einfriedigungen
 - Einfriedigungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind als Hecken oder eingepflanzte Säule bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig.
 - Straßenseitige Einfriedigungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.
 - Zur Abschirmung von Freizeitanlagen an seitlichen Nachbargrundstücken bis zu 1,80 m hohe Sichtschutzwände bis 5 m Länge errichtet werden.

Grundstücksfreiflächen
 - Die nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen sowie sie nicht haushaltsrechtliche Zwecke dienen oder als Stellplätze erforderlich sind.
 - Außer den Zugängen und Zufahrten sind die nicht überbaubaren Flächen im vorderen Bereich öffentlich zugänglich und zu unterhalten. Sie dürfen nicht als hauswirtschaftliche Flächen sowie als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden.
 - Im vorderen Bereich sind Abräumungen nicht zulässig.
 - Die als hauswirtschaftliche Arbeits- oder Stellplatzflächen genutzten Grundstücke sind mit versickerungsfähigen Materialien (Pflaster, Kies) zu befestigen. Geschlossene Beton- oder Bitumenbefestigungen sind nicht zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Maßstab des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 3.7.1990... übereinstimmen.
 Bad Homburg v.d. Höhe, Der Magistrat
 den 3.7.1990... gez. Weber, Weber Stadtrat

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 11.12.1988... die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde bekanntgegeben in der Taunus-Zeitung am 20.12.1988.
 In der Frankfurter Rundschau am 23.12.1988...
 In der Frankfurter Rundschau am 23.12.1988...

Bad Homburg v.d. Höhe, Der Magistrat
 den 10.06.1991... gez. Weber, Weber Stadtrat

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurden die Bürger in der Zeit vom 27.7.89... bis 27.8.89... beteiligt.

Bad Homburg v.d. Höhe, Der Magistrat
 den 10.06.1991... gez. Weber, Weber Stadtrat

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28.6.90... die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Bebauungsplan und die Begründung wurden vom 18.7.90... bis 18.8.90... öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der Auslegung wurden bekanntgegeben. In der Taunus-Zeitung am 09.07.1990...
 In der Taunus-Zeitung am 04.07.1990...
 In der Frankfurter Rundschau am 04.07.1990...

Bad Homburg v.d. Höhe, Der Magistrat
 den 10.06.1991... gez. Weber, Weber Stadtrat

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 16.5.1991... diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Bad Homburg v.d. Höhe, Der Magistrat
 den 10.06.1991... gez. Weber, Weber Stadtrat

Genehmigungsvermerk:
 Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
 Verfügung vom 22. Aug 1991
 Az. IV/34-616 04/01 - Bad Homburg 102
 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
 Im Auftrag gez. Gross

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes wurde bekanntgegeben:
 In der Taunus-Zeitung am 21.09.1991...
 In der Taunus-Zeitung am 21.09.1991...
 In der Frankfurter Rundschau am 20.09.1991...
 Der Bebauungsplan ist somit am 21.09.1991... rechtsverbindlich geworden.

Bad Homburg v.d. Höhe, Der Magistrat
 den 24.09.1991... gez. Weber, Weber Stadtrat

ÜBERSICHTSPLAN M: 1:5000



Bebauungsplan Nr.73 FASSUNG VOM: 25.02.1991
 u. 1. Vereinfachte Änderung FASSUNG VOM 02.09.1994

WerkStadt
 Architektur und Stadtplanung Magdalenenstr. 17 6100 Darmstadt Tel. 06151/718428
 STADTPLANUNGSAMT DEZERNAT IV
 (DIPL.-ING. LOTZ) (WEBER)
 AMTSLEITER STADTRAT