



**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986  
 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom  
 27.01.1990  
 Planzeichenverordnung in der Fassung vom 30.07.1981  
 Hessische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom  
 23.7.1990

**ZEICHENERKLÄRUNG**

**Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch**

- WR** Reines Wohngebiet  
Die in § 3 (1) BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- ZW** Nur Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- WA** Allgemeines Wohngebiet  
Die in § 4 (1) BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- WB** Besonderes Wohngebiet  
Die in § 4a (3) Nr. 2 + Nr. 3 BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- WB II** Im WB-Gebiet sind oberhalb des 3. Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.  
F<sub>min</sub> Die Mindestgrundstücksgröße im WB-Gebiet beträgt 800qm.  
F<sub>min</sub> Die Mindestgrundstücksgröße im WR-Gebiet beträgt 450 qm.
- ZB II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- ZB 0.3** Grundflächenzahl GRZ
- ZB 0.6** Geschossflächenzahl GFZ  
Die zulässige GRZ darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zuwegungen, Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baul. Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nur um 0,1 überschritten werden.  
Garagen und Tiefgaragen in hierfür festgesetzten Flächen sind nicht auf die GRZ anzurechnen.  
Die max. Traufhöhe bei Gebäuden mit geneigten Dächern darf im Mittel 7,5 m, gemessen an dem Anschnitt des natürlichen Geländes an der vorderen Baugrenze, nicht überschreiten. Bei geneigten Gelände gilt die talzugewandte Gebäudesette.  
H<sub>max</sub> Die maximale Baukörperhöhe der Bebauung im WB-Gebiet beträgt 14 m über dem Niveau der orientierten Verkehrsfläche des Hindenburgringes. Bei flach geneigten Dächern gilt die Firsthöhe.  
H<sub>max</sub> Die maximale Baukörperhöhe der Bebauung im WR-Gebiet beträgt 14 m über dem Niveau der orientierten Verkehrsfläche des Hindenburgringes. Bei flach geneigten Dächern gilt die Firsthöhe.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**
- Bauweise und Stellung baulicher Anlagen**
- 0** Offene Bauweise  
Nur Einzelhäuser zulässig
- g** Geschlossene Bauweise  
Bei der geschlossenen Bauweise ist eine beidseitige Grenzbebauung vorgeschrieben, soweit die Baugrenzen/Baulinien keine anderen Festsetzungen erforderlich machen.
- Hauptfirstrichtung**
- Überbaubare Grundstücksflächen**
- Überbaubare Grundstücksflächen, die von Baugrenzen oder/und Baulinien gebildet werden.**
- Eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien durch Balkone, Loggien, Erker und Treppenhäuser kann bis zu 1,5 m zugelassen werden, wenn sie nicht mehr als 1/4 der Fassadenlänge einnehmen.
- Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**
- Flächen für Garagen und Stellplätze**
- Flächen für Tiefgaragen**  
Tiefgaragen sind nur zulässig, wenn sie unter der natürlichen Geländeoberfläche liegen und wenn durch eine Erdauflage von mind. 50 cm die Begrünung der Terrasse gewährleistet ist.
- Außerdem sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze nur innerhalb der als überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen, sowie den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Ausnahmsweise können zusätzliche Stellplätze auf den Grundstückszufahrten zugelassen werden.
- Die Garagen sind so zu errichten, daß sie über den kürzesten Erschließungsweg von der öffentlichen Verkehrsfläche zu erreichen sind.
- Öffentliche Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger.**
- Die Veränderung der Lage dieser Fläche in westlicher Richtung auf dem Grundstück Gemarkung Bad Homburg, Flur 27, Parzelle 5/1 ist in Anpassung an den zu schonenden Gehölzbestand zulässig.
- Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**
- Der vorhandene Baum- und Strauchbewuchs ist zu erhalten und bei der Durchführung baulicher Maßnahmen vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Auf je 200 qm ungebauter 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 mindestens 20 cm zu ersetzen.
- Höhenlage baulicher Anlagen**
- Bei ebenem Grundstücks Gelände darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht höher als 60 cm über dem natürlichen Geländeanschnitt am Gebäude liegen.
- Bei geneigtem Gelände (mind. 10 ‰) darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht höher als 20 cm über der höchsten Stelle des natürlichen Geländeanschnittes am Gebäude liegen.
- Hinweis:**  
In dem gekennzeichneten Bereich sind die Höhenlagen der Gebäude verbindlich anzugeben. Außerdem ist der natürliche, vorhandene Geländeverlauf um das zu errichtende Gebäude durch Höhenangaben verbindlich einzutragen.
- Erhaltung baulicher Anlagen**
- In dem gekennzeichneten Bereich bedürfen der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen einer Genehmigung aus den besonderen Gründen des § 172 (1) i. BauGB. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage alleine oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt, oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.



**STADT BAD HOMBURG V. D. H.**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 78 A**

Tannenwald-Allee, Hindenburgring, Leopoldsweg,  
 Stettiner Straße, Ernst-Moritz-Arndt-Straße

Mit Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

**II. Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen**

- 1. Dächer**
- Im Bereich ohne Festsetzungen zur Dachform sind nur Satteldächer zulässig.
- Die vorgeschriebene Dachneigung bei geneigten Dächern beträgt mindestens 10° und höchstens 45°.
- Bei einander angrenzenden Gebäuden müssen Dachform, Dachneigung und Dachmaterial gleich sein.
- Für untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebenanlagen sind andere Dachformen zulässig.
- Der vorgeschriebene Traufüberstand beträgt an allen Seiten des Daches mindestens 30 cm und höchstens 50 cm.
- Dachgauben sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 40% der Traufhöhe des Hauptdaches überschreiten. Vom Ortsgang ist ein Abstand von mindestens 1,50 m zu halten.
- Drempele sind bis zu einer Höhe von 60 cm zulässig.
- Drempele werden in der Flucht der Außenwand zwischen den Schnittpunkten mit der Oberkante der obersten Geschossoberfläche und der Unterkante der Dachkonstruktion (Spargen) gemessen.
- Bei Garagen und Nebenanlagen mit Flachdächern, bzw. flach geneigten Dächern ist die dreigeschossige Erschließungsfläche des Gebäudes mit gewahrt zu bleiben.
- Eine Fassadenbegrünung ist vorzunehmen, wenn sie sich sinnvoll in die Fassadengestaltung einbinden läßt.
- 2. Dächer im WR-Gebiet**
- Die Dächer an Hindenburgring und der Urseler Stasse sind als flach geneigte Dächer mit max. 25° auszubilden.
- Dachgauben sind zulässig wenn ihre Gesamtbreite nicht mehr als 20% der gesamten Dachlänge beträgt und sie nicht höher als die Firstlinie des Hauptdaches sind.
- Als Dachüberstand des zurückgesetzten 4. Vollgeschosses sind max. 1,5 m zulässig, die dreigeschossige Erschließungsfläche des Gebäudes muß gewahrt bleiben.
- Am oberen Gebäudeabschluss des 3. Vollgeschosses ist kein Dachüberstand zulässig.
- 3. Grundstücksfreiflächen**
- Die nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht hauswirtschaftlichen Zwecken dienen, oder als Stellplatzflächen erforderlich sind.
- Im Vorgartenbereich sind die nicht überbaubaren Flächen außer den Zugängen und Zufahrten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sie dürfen nicht als hauswirtschaftliche Flächen, sowie als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.
- Die als hauswirtschaftliche, Arbeits- oder Stellplatzflächen genutzten Grundstücksstelle sind mit versickerungsfähigen Materialien (Pflaster, Kies) zu betonen. Geschlossene Beton- oder Bitumenfestigungen sind nicht zulässig.
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 0,60 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.
- Mülltonnen und -behälter sind in geschlossenen Räumen unterzubringen oder im Freien in Müllschuttkäufen oder Gruppenanlagen zusammenzufassen und durch geeignete bauliche Maßnahmen und Bepflanzungen gegen Einsicht und Sonneneinstrahlung abzusichern.
- 4. Vorzone am Hindenburgring**
- Am Hindenburgring ist eine 3 - 4 m breite Vorzone zwischen Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche gärtnerisch anzulegen. Einfahrten und Eingänge sind auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren.
- Innerhalb der Vorzone ist auf jeweils 15 m ein Baum oder ein hochstämmiger Busch zu pflanzen.
- Die Vorzone am Hindenburgring ist gegen die öffentliche Verkehrsfläche mit mindestens 10 cm hohen Kantensteinen abzugrenzen oder kann mit Mauern oder offenen Zäunen bis zu einer max. Höhe von 0,5 m eingegrenzt werden.
- 5. Einfriedigungen**
- Einfriedigungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur als Hecken oder eingegrenzte Zäune bis zu einer max. Höhe von 1,80 m zulässig.
- An seitlichen Nachbargrenzen können bis zu 1,80 m hohe Sichtschutzwände bis 5 m Länge hinter der gartensseitigen Gebäudegrenze errichtet werden.
- Glänzende Materialien oder Kunststoffe sind nicht zulässig.
- III. Nachrichtliche Übernahmen**
- Das Gebäude auf dem Grundstück Tannenwald Allee Nr. 16 (Porsthaus) ist ein Kulturdenkmal im Sinne des § 2 des Hess. Denkmalschutzgesetzes vom 9.9.1986.
- IV. Hinweise**
- Vorhandene Gebäude
- Das Planungsgebiet befindet sich in der Zone D des Heilquellenchutzgebietes.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am ... 14.2.1990 ... die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde bekanntgemacht:  
 In der Taunus-Zeitung am ... 29.11.1990 ...  
 In der Frankfurter Rundschau am ... 27.01.1990 ...

In Taunus-Kurier am ... 27.01.1990 ...  
 Bad Homburg v.d.Höhe, Der Magistrat  
 den ... 07.02.1992 ...  
 ... G. Weber ...  
 Weber  
 Stadtrat

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurden die Bürger in der Zeit vom ... 06.02.1990 ... bis ... 19.05.1990 ... beteiligt.  
 Bad Homburg v.d.Höhe, Der Magistrat  
 den ... 07.02.1992 ...  
 ... G. Weber ...  
 Weber  
 Stadtrat

Die Stadtverordnetenversammlung hat am ... 08.11.1990 ... die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Bebauungsplan und die Begründung wurden vom ... 03.12.1990 ... bis ... 10.01.1991 ... öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden bekanntgemacht:  
 In der Taunus-Zeitung am ... 01.11.1990 ...  
 In der Frankfurter Rundschau am ... 16.11.1990 ...

Bad Homburg v.d.Höhe, Der Magistrat  
 den ... 07.02.1992 ...  
 ... G. Weber ...  
 Weber  
 Stadtrat

Die Stadtverordnetenversammlung hat am ... 08.11.1990 ... die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Bebauungsplan und die Begründung wurden vom ... 03.12.1990 ... bis ... 10.01.1991 ... öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden bekanntgemacht:  
 In der Taunus-Zeitung am ... 01.11.1990 ...  
 In der Frankfurter Rundschau am ... 16.11.1990 ...

Bad Homburg v.d.Höhe, Der Magistrat  
 den ... 07.02.1992 ...  
 ... G. Weber ...  
 Weber  
 Stadtrat

Die Stadtverordnetenversammlung hat am ... 08.11.1990 ... die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Bebauungsplan und die Begründung wurden vom ... 03.12.1990 ... bis ... 10.01.1991 ... öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden bekanntgemacht:  
 In der Taunus-Zeitung am ... 01.11.1990 ...  
 In der Frankfurter Rundschau am ... 16.11.1990 ...

Bad Homburg v.d.Höhe, Der Magistrat  
 den ... 07.02.1992 ...  
 ... G. Weber ...  
 Weber  
 Stadtrat

Die Stadtverordnetenversammlung hat am ... 08.11.1990 ... die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Bebauungsplan und die Begründung wurden vom ... 03.12.1990 ... bis ... 10.01.1991 ... öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden bekanntgemacht:  
 In der Taunus-Zeitung am ... 01.11.1990 ...  
 In der Frankfurter Rundschau am ... 16.11.1990 ...

Bad Homburg v.d.Höhe, Der Magistrat  
 den ... 07.02.1992 ...  
 ... G. Weber ...  
 Weber  
 Stadtrat

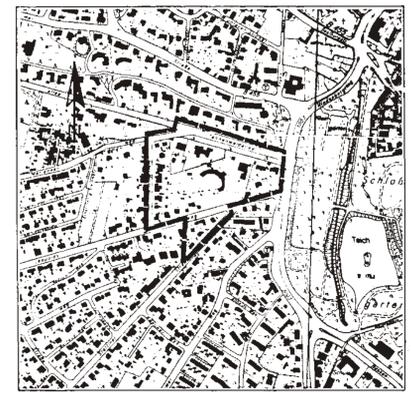
Genehmigungsvermerk: Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.  
 Verfügung vom 15.02.1993  
 AZ: IV/34-61d/04/01 Bad Homburg - 110-  
 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT - 2  
 Der Bebauungsplan wird hiermit aufgefertigt und wird gemäß § 12 BauGB bekanntgemacht.

Bad Homburg v.d.Höhe, Der Magistrat  
 den ... 07.02.1992 ...  
 ... G. Weber ...  
 Weber  
 Stadtrat

Die Bekanntmachung erfolgte in:  
 dem Taunus-Kurier am ... 13.03.1993 ...  
 der Taunus-Zeitung am ... 13.03.1993 ...  
 der Frankfurter Rundschau am ... 12.03.1993 ...

Der Bebauungsplan ist somit am ... 13.03.1993 ... rechtsverbindlich geworden.

**ÜBERSICHT M. 1 : 2500**



**BEBAUUNGSPLAN NR. 78 A**

FASSUNG VOM: 05.11.1991

STADTPLANUNGSAMT DEZERNAT IV  
 (Dipl. Ing. LOTZ)  
 AMTSLEITER  
 (Weber)  
 STADTRAT

WerkStadt  
 Architekt und Stadtplanung Magdeburgerstraße 17 6100 Darmstadt Tel. 061 51/71 84 28

Maßstab 1:500