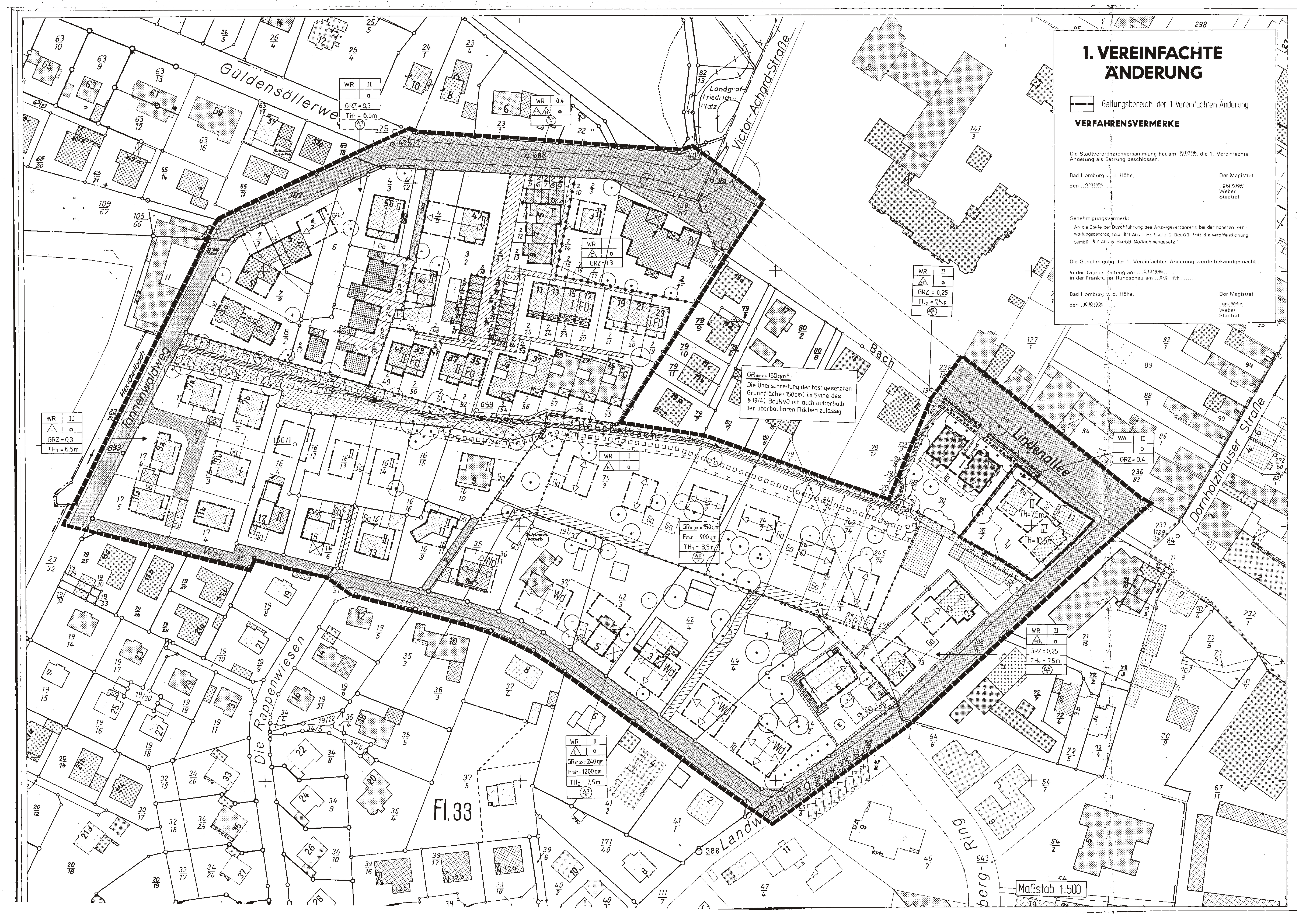



# 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

Geltungsbereich der 1. Vereinfachten Änderung

## VERFAHRENSVERMERKE

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 19.09.96. die 1. Vereinfachte Änderung als Satzung beschlossen.

Bad Homburg v. d. Höhe, den 0.10.1996 — Der Magistrat, 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 Maßnahmengesetz "

Die Genehmigung der 1. Vereinfachten Änderung wurde bekanntgemacht :

In der Taunus Zeitung am 10.10.1996
In der Frankfurter Rundschau am 10.10.1996

Bad Homburg v. d. Höhe, den 10.10.1996 — Der Magistrat, gez. Weber, Weber, Stadtrat

## 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 vom 18.12.1990.
Hessische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.07.1990.
Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) vom 19.09.1980.

## ZEICHENERKLÄRUNG

### I. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch

**Grenzen des Geltungsbereiches**

**Art der baulichen Nutzung**

WR — Reines Wohngebiet
Die in § 3 (3) BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ausnahmsweise sind innerhalb des WR-Gebietes für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger eine Fläche von max 25% der Gebäudegrundfläche, höchstens jedoch 60 qm pro Gebäude zulässig.

WA — Allgemeines Wohngebiet
Die in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

WR 2 — Nur Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

WR 5 — Nur Wohngebäude mit max. 5 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

**Maß der baulichen Nutzung**

z.B. III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

z.B. GRZ 0,3 — Grundflächenzahl GRZ

z.B. $GR_{max}$ 240qm — Max. Grundfläche pro Grundstück in qm

Eine Überschreitung der zulässigen GRZ und GR gemäß § 19(4) BauNVO ist für Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nur innerhalb der als überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen, sowie den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

z.B. $TH_1$ 7,5m — Max. Traufhöhen in Meter im Mittel der Gebäudelängsseite.
Als Bezugslinie zur Bestimmung der Höhe der Traufwände gilt die Achse der nächstgelegenen öffentlichen oder privaten Erschließungsstraße. Die Höhenlage der Traufe der Hauptgebäude ist hangseitig zu messen.

Die Traufhöhe wird in der Flucht der Außenwand, zwischen den Schnittpunkten mit dem vorhandenen Gelände und der Unterkante der Dachkonstruktion (Sparren), gemessen.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, soweit sie nicht mit öffentlichen Flächen zusammenfallen.

**Bauweise und Stellung baulicher Anlagen**

o — Offene Bauweise

E — Nur Einzelhäuser zulässig

D — Nur Doppelhäuser zulässig

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

H — Nur Hausgruppen zulässig

a — Abweichende Bauweise
Die Gebäude sind auf einer seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten, es sei denn, die Festsetzungen über die bebaubaren Flächen erfordern eine Abweichung.

z.B. $F_{min}$ = 600qm — Mindestgrundstücksgröße in qm

Hauptfirstrichtung

**Überbaubare Grundstücksflächen**

Überbaubare Grundstücksflächen, die

von Baugrenzen und/oder

von Baulinien gebildet werden.

**Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

St — Flächen für Stellplätze

Ga — Flächen für Garagen

Tg — Flächen für Tiefgaragen

Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der als überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen, sowie den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Ausnahmsweise können zusätzliche Stellplätze auf den Grundstückszufahrten zugelassen werden, wenn ihre Gesamtbreite nicht mehr als 5,0 m beträgt.

Tiefgaragen sind nur zulässig, wenn sie unter der natürlichen Geländeoberfläche liegen und wenn durch eine Erdauflage von mindestens 0,5 m die Begrünung der Tiefgarage gewährleistet ist.

Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen sind so zu errichten, daß sie über den kürzesten Erschließungsweg von der öffentlichen Verkehrsfläche zu erreichen sind. Die max. zulässige Breite des Erschließungsweges beträgt 3,0 m.

**Öffentliche Verkehrsflächen**

Straßenverkehrsflächen

**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger

Die Flächen gemäß III.3 für Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft sind mit einem Gehrecht zugunsten der Stadt Bad Homburg zu belasten.
Das Gehrecht ist in seiner räumlichen Lage so zu gewähren, daß alle im Zusammenhang mit Pflegemaßnahmen am Bachbett stehenden Arbeiten angemessen durchgeführt werden können.

**Grünflächen**

Öffentliche Grünflächen.
Begleitgrün für den Bachlauf.

**Wasserflächen**

Heuchelbach

**Höhenlage baulicher Anlagen**

Die max. zulässige Sockelhöhe bei Gebäuden beträgt 1.0 m.

Die Sockelhöhe wird gemessen von der OK Fertigfußboden EG bis zum Anschnitt des Gebäudes mit dem natürlichen, vorhandenen Gelände. Bei geneigtem Gelände ist die Sockelhöhe an der dem Hang zugewandten Gebäudeseite zu messen.

Hinweis:
Im amtlichen Lageplan zum Bauantrag 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**

E — In den gekennzeichneten Bereichen bedürfen der Abbrruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen einer Genehmigung aus den Gründen des § 172 (1) 1 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.

### II. Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

1. Dächer

Im Bereich ohne Festsetzungen zur Dachform sind für die Hauptdachflächen nur Sattel- und Walmdächer zulässig.

Die vorgeschriebenen Dachneigungen betragen:
- bei allen Gebäuden, die im Blockinnenbereich liegen, max. 30°;
- bei allen Gebäuden, deren Gebäudetiefe mehr als 12 m beträgt, unabhängig von ihrem Standort, max. 30°;
- bei allen anderen Gebäuden max. 45°.

Wd — Nur Dächer mit Walmdach zulässig.

Fd — Nur Flachdächer, flach geneigte oder gekrümmte Dächer (max. 10°) zulässig.

Bei einander angrenzenden Gebäuden müssen Dachform und Dachneigung 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. Ausnahmsweise sind Überschreitungen zulässig.

Dachgauben sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 40% der Trauflänge des Hauptdaches überschreiten. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1.5 m zu halten. Der senkrechte Abstand zwischen dem First des Hauptdaches und dem Schnittpunkt mit Dachgauben, Zwerchgiebeln und Seitendächern muß mindestens 0,5 m betragen.

Drempel sind nicht zulässig bei allen zweigeschossigen Gebäuden, die im rückwärtigen Blockinnenbereich stehen.

Darüber hinaus sind Drempel bis zu einer Höhe von 0.8 m zulässig.

Die Drempelhöhe wird in der Flucht der Außenwand zwischen den Schnittpunkten mit der Oberkante der obersten Geschoßrohdecke und der Unterkante der Dachkonstruktion (Sparren) gemessen.

Sollen Solaranlagen oder Wärmedachanlagen eingebaut werden, sind diese gestalterisch in das Bauwerk einzupassen. Einsehbare Anlagen sind möglichst kleinformatig zu gestalten.

2. Einfriedungen

An der vorderen, straßenzugewandten Grundstücksgrenze sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1.2 m zulässig. Die Einfriedung muß, soweit sie nicht aus Hecken besteht, einen festen Sockel von 0.5 m haben.

Zulässig sind unverputzte und verputzte Mauern, Zäune aus Holz oder Eisen sowie Hecken. Maschendraht ist nur in Verbindung mit einer Heckenbepflanzung zulässig.

Glänzende Materialien oder Kunststoffe sind nicht zulässig.

Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu einhunderttausend Deutsche Mark geahndet werden. Ordnungswidrig im Sinne der § 113 Abs. 1 Nr 20 der Hessischen Bauordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Geh- und Verboten dieser Satzung zuwiderhandelt.

### III. Landschaftsplanerische und grüngestalterische Festsetzungen

1. Pflanzungen

Fläche für die Erhaltung von Baumen und Sträuchern

Anzupflanzende Bäume und Straucher

Erhaltung von Bäumen

Erhaltung von Obstbäumen

Erhaltung von Sträuchern

1.1 Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen ist mindestens 1 großkroniger, heimischer Laubbaum pro angefangenen 200 qm Freifläche zu pflanzen, bzw. zu erhalten. Die im Plan als zu erhalten gekennzeichneten Nadelbäume fallen ebenfalls unter diese Festsetzung.

1.2 Als Gehölzarten für Pflanzgebot Bäume sind nur die in der Begründung angeführten großkronigen, heimischen Laubbäume zulässig.

1.3 Als Baume sind mindestens 3 x verpflanzte Hochstämme mit mindestens 20 cm Stammumfang zu pflanzen (Ausnahme: Obstbaum-Hochstämme).

1.4 Als Gehölzarten für Pflanzgebot Sträucher sind nur die in der Begründung angeführten Arten zulässig. Die Sträucher sind in mindestens 3-reihiger Anordnung zu pflanzen und als freiwachsende Feldhecke zu pflegen.

1.5 Alle gekennzeichneten Obstbäume sind zu erhalten. Altersbedingte Abgange sind durch Obstbaum-Hochstämme zu ersetzen.

1.6 Für die unter die Baumschutzsatzung fallenden Nadelgehölze sind nach deren natürlichem Abgang Neupflanzungen gemäß Abs. 1.1-1.3 vorzunehmen.

2. Grünflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

2.1 Die nicht überbauten, privaten Grundstucksflachen sind mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten, Zugänge sowie der Stellplätze für Kraftfahrzeuge gärtnerisch anzulegen. Die versiegelte Fläche einschließlich der erforderlichen Zufahrten, Zugänge, sowie der Stellplätze und Terrassen darf maximal 30 % der nichtüberbauten Freifläche betragen und ist in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.

2.2 Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind als Holzzaun mit senkrechter Lattung oder als Hecke aus Laubgehölzen gemäß den landesrechtlichen Vorschriften und dem Nachbarrecht bis maximal 1.8 m Höhe zulässig.

2.3 Als Gehölzarten für die Hecken sind nur die in der Begründung angeführten Arten zulässig.

2.4 Stellplätze für Müll- und Abfallbehälter sowie ähnliche Nutzflächen sind mit geeigneten hochwachsenden Pflanzen abzuschirmen. Zulässig sind nur die in der Begründung angeführten Arten.

2.5 Flachdachbereiche sind extensiv zu begrünen.

2.6 Niederschlagswasser muß dem Boden oder der Vegetation zugeführt werden in Form von Versickerungsflächen und Dachbegrünungen oder zur Gartenbewässerung gesammelt werden.

2.7 Aus Gründen des Gewässerschutzes dürfen auf den privaten Grundstücksflächen keine schwer abbaubaren Pestizide eingesetzt werden.

Öffentliche Grünflächen

2.8 Der im Plan gekennzeichnete Bereich entlang der Lindenallee ist als Grünstreifen zu erhalten. Zur Gliederung ist die als zu erhalten gekennzeichnete Pflanzung durch neu zu pflanzende heimische Bäume und Sträucher (siehe Pflanzungen) zu ergänzen.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.

Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.

3.1 Innerhalb der Bachparzelle sind geringe Bachbettänderungen des Heuchelbaches zu belassen und zu tolerieren.

3.2 Ufermauern sind nur zulässig zum Schutz der zu erhaltenden Einzelbäume bei Uferböschungen mit Steigungen steiler als 1:1,5 und einer Höhe von mindestens 1,5 m. Es sind nur Natursteinmauern oder mit Natursteinen verblendete Mauern in ortstypischer Bauweise zulässig.

3.3 Für den Bereich entlang des Heuchelbaches ist ein gezielter Pflegeplan aufzustellen. Der nicht standortgerechte Baum- und Strauchbestand, wie z.B. Fichten, Blautannen usw. ist, soweit nicht anders gekennzeichnet, zu beseitigen.

3.4 Bei Neupflanzungen entlang des Heuchelbaches ist die in der Begründung aufgeführte spezielle Auswahl an Bäumen und Sträuchern zu berücksichtigen.

4. Verkehrsflächen

4.1 Die geplanten Stichstraßen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

4.2 Im Straßenbereich ist pro angefangener 4 öffentlicher PKW Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum gemäß Absatz 1.2 und 1.3 zu pflanzen.

### IV. Hinweise

Vorhandene Gebäude

## VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 17.6.1993 übereinstimmen.

Homburg v.d. Höhe, den 17.6.1993. — Der Landrat des Hochtaunuskreises Katasteramt, Im Auftrag: Dipl.Ing. Gollo

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 17.05.1990 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde bekanntgemacht:

In der Taunus-Zeitung am 23.05.1990
Im Taunuskurier am 23.05.1990
In der Frankfurter Rundschau am 29.05.1990

Bad Homburg v.d.Höhe, den 04.03.1994 — Der Magistrat, gez. Gerhold, Gerhold, Stadtrat

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurden die Bürger in der Zeit vom 13.05.91 bis 17.06.92 beteiligt.

Bad Homburg v.d.Höhe, den 04.03.1994 — Der Magistrat, gez. Gerhold, Gerhold, Stadtrat

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 24.09.92 die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Bebauungsplan und die Begründung wurden vom 02.11.92 bis 04.12.92 öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden bekanntgemacht:

In der Taunus-Zeitung am 15.10.1992
Im Taunus-Kurier am 15.10.1992
In der Frankfurter Rundschau am 15.10.1992

Bad Homburg v.d.Höhe, den 04.03.1994 — Der Magistrat, gez. Gerhold, Gerhold, Stadtrat

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 24.2.94. diesen Bebauungsplan Nr. 81 -Teilbereich 1- (siehe Übersichtsplan) als Satzung beschlossen.

Bad Homburg v.d.Höhe, den 04.03.1994 — Der Magistrat, gez. Gerhold, Gerhold, Stadtrat

"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 Maßnahmengesetz"

Der Bebauungsplan Nr 81 -Teilbereich 1- in der Fassung vom 07.06.1993 wird hiermit ausgefertigt und gemäß § 12 BauGB bekanntgemacht.

Bad Homburg v. d. Höhe, den 04.03.1994 — Der Magistrat, gez. Gerhold, Gerhold, Stadtrat

Die Bekanntmachung erfolgte in

dem Taunus Kurier am 04.03.1994
der Taunus-Zeitung am 04.03.1994
der Frankfurter Rundschau am 04.03.1994

Der Bebauungsplan Nr 81 -Teilbereich 1- ist somit am 04.03.1994 rechtsverbindlich geworden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 16.06.1994 den Teilbereich 2 mit den nachstehenden Flurstücken, Gemarkung Bad Homburg, Flur 33, Flurstücke 16/10, 16/11, 16/15, 35/1, 36/1 und Gemarkung Dornholzhausen, Flur 4, Flurstücke 74/2, 74/3, 74/4, 74/5, 74/6, 74/7, 74/8, 74/9, 241/74, 242/74, 245/74 als Satzung beschlossen. (siehe Übersichtskarte)

Bad Homburg v.d. Höhe, den 13.07.1994 — Der Magistrat, gez. Weber, Weber, Stadtrat

"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 Maßnahmengesetz"

Der Bebauungsplan Nr. 81 -Teilbereich 2- in der Fassung vom 21.03.1994 wird hiermit ausgefertigt und gemäß § 12 BauGB bekanntgemacht.

In der Taunus-Zeitung am 12.07.1994
Im Taunus Kurier am 13.07.1994
In der Frankfurter Rundschau am 12.07.1994

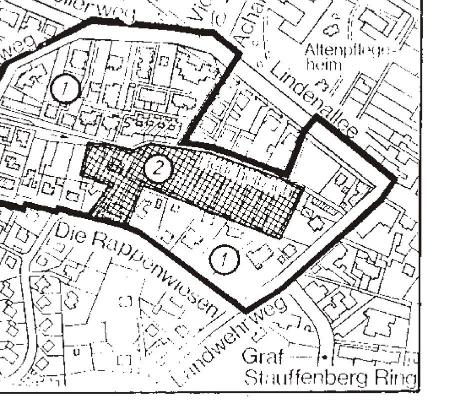
Bad Homburg v.d. Höhe, den 13.07.1994 — Der Magistrat, gez. Weber, Weber, Stadtrat

Der Bebauungsplan Nr 81-Teilbereich 2- ist somit am 13.07.1994 rechtsverbindlich geworden.

# STADT BAD HOMBURG V. D. HÖHE
# BEBAUUNGSPLAN NR. 81
+ 1. Vereinfachte Änderung
## LANDWEHRWEG, DIE RAPPENWIESEN, TANNENWALDWEG, GÜLDENSÖLLERWEG, LINDENALLEE

Mit Landschaftsplan und Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

## ÜBERSICHTSPLAN




Geltungsbereich des B.-Planes Nr. 81
(1) Teilbereich 1 rechtswirksam seit 04.03.1994
(2) Teilbereich 2 rechtswirksam seit 13.07.1994

**BEBAUUNGSPLAN NR. 81**

FASSUNG vom 07.06.1993 (Teilbereich 1)
FASSUNG vom 21.03.1994 (Teilbereich 2)

STADTPLANUNGSAMT — DEZERNAT IV

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

1. Vereinfachte Änderung in der Fassung vom 07.08.1996