



### I. Vereinfachte Änderung

Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Gemeinschaftsanlage  
Sperrmüllsammelplatz

### VERFAHRENSVERMERKE

Satzungsbeschluss der I. Vereinfachten Änderung in der Fassung vom 16.02.2004  
Die Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde gem. § 10 BauGB erfüllt.  
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB  
in der Taunus-Zeitung am: 31.03.2004  
In der Frankfurter Rundschau am: 31.03.2004

rechtskräftig ab: 31.03.2004

Bad Homburg v.d. Höhe

dem 31.03.2004

Der Magistrat,

Sowinski

Sachrat

- Rechtsgrundlagen**  
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986  
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990  
Platzchenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990  
Hess. Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.07.1990
- FESTSETZUNGEN**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
Baugrenze  
Ausnahmsweise kann die Verschiebung der Grenze zwischen der IV und V-Geschossigkeit in nördlicher oder südlicher Richtung um 10,00 m zugelassen werden.  
Eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu 1,50 m und durch Balkone, Loggien, Erker, Treppenhäuser kann ausnahmsweise zugelassen werden. Ebenso kann eine geringfügige Verschiebung der überbaubaren Fläche zugelassen werden.  
WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauWO  
Die gem. § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.  
Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben ist nur 1 Raum pro Wohneinheit mit einer maximalen Größe von 25 qm zulässig. Dies gilt nicht für Arztpraxen, die in Erdgeschoss eingerichtet werden.  
Einrichtungen und Anlagen zur Kleintierhaltung in Sinne der BauWO des § 14 sind ausgeschlossen.
- Baugebiete**  
Auf den mit A gekennzeichneten Baugebieten sind Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbau gebaut werden können, zu errichten.
- Gemeinbedarfsfläche**  
Kinderbetreuungseinrichtung und Jugendzentrum  
In der mit K-Ge gekennzeichneten Fläche in allgemeinen Wohngebiet ist in Erdgeschoss nur die Nutzung durch einen Kindergarten zulässig. Ausnahmsweise kann dort auch Wohnnutzung zugelassen werden.
- K-Ge**  
z.B. 0,5 Grundflächenzahl  
z.B. 1,0 Geschöflächenzahl  
geeignetes Dach mit Neigungswinkel, z.B. 5°-20°  
abwinkende Bauweise, sie ist eine offene Bauweise, in der Hauszeilen über 50 m Länge zulässig sind.  
z.B. III max. Zahl der Vollgeschosse  
Abhängig von der Zahl der Vollgeschosse dürfen folgende Oberkanten der Decken im letzten Vollgeschoss nicht überschritten werden:  
II - 6,60 m  
III - 9,40 m  
IV - 12,20 m  
V - 15,00 m  
VI - 17,80 m  
Diese Höhenangaben beziehen sich auf die angrenzenden fertigen Straßenoberflächen, gemessen in der Mitte der nach dem Geschosshöhe gegliederten Baukörper. Die Sockelhöhe von in diesen Höhenangaben miteinbezogen. Sie dürfen die Höhe von 1,0 m, gemessen über Straßenniveau, nicht überschreiten.  
Das Dachgeschoss ist nicht als Vollgeschoss zulässig.  
maximale Traufhöhe  
nur Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sind in die Gebäude zu integrieren.  
nur Gemeinschaftsstellplätze zulässig  
Garagen, Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze sind nur an den im B-Plan eingetragenen Standorten zulässig.  
Die Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind in Form von Carports auszuführen. Die landschaftsplanerischen Festsetzungen sind zu beachten.
- Verkehrsfläche**  
Mischverkehrsfläche = befahrbarer Wohnweg  
Fußweg  
Parkplatz  
besondere Straßenoberflächengestaltung und Platzgestaltung, z.B. Plätschen, Fahrbahnen etc.  
Die Wohnwege, Parkplätze privaten Stellplatzflächen und Fußwege die sind wasserdurchlässig auszuführen.  
Mögliche Materialien:  
- Ökopflaster  
- Porenteile  
- Rasengittersteine  
- wasserbindende Decke  
- Grasplaster  
Lärmschutzwand die Höhe der Lärmschutzwand, sowie weitere Lärmschutzmaßnahmen, wie z.B. passiver Lärmschutz an den Wohngebäuden, sind durch ein Gutachten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens näher zu bestimmen.  
Durchgang mit Lichter Durchgangshöhe, z.B. 3,50 m  
Versorgungsanlagen - Blockheizkraftwerk  
Die Verwendung fossiler Brennstoffe ist in den Wohnhäusern nicht zulässig.  
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
Erhaltung von Bäumen und Sträuchern  
Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft  
In der öffentlichen Grünfläche sind bauliche Anlagen, wie z.B. Spielhaus, Pergola, überdachter Pavillon, in dem abgegrenzten Bereich zulässig.  
Parkanlage  
Landschaftsgestaltungszone Wind- und Sichtschutzpflanzungen  
Für die gestuft auszubildende Schutzpflanzung, mit "I" gekennzeichnete Fläche, sind ausschließlich die Gehölze der Liste A und B zu verwenden, wobei eine Pflanzenart maximal 20% des Gehölzbestandes bilden darf.  
Landschaftsgestaltungszone Spielplatz  
Auf der mit "2" gekennzeichneten Fläche ist ein Spielplatz für Kinder von 6-12 Jahren gemäß DIN 18034 "Spielplätze für Wohnanlagen" auszubilden - Spielgeräte sind nur aus Holz zu fertigen.  
Bei Strauchpflanzungen sind die Gehölze der Liste B zu verwenden, mit Ausnahme der mit "A" gekennzeichneten giftigen Gehölze.
- Prinzipieller Pflanzstandort**  
entlang der Erschließungsstraße:  
Tilia cordata "Greenspire" Kegellinde  
Platzbereich:  
Tilia vulgaris "Pallida" Kaiserlilie  
entlang der Wohnwege:  
Sorbus intermedia  
Sorbus aucuparia  
Crataegus i.S.  
Malus in Sorten  
Prunus in Sorten  
entlang des Stedter Wegs:  
Corylus colurna Baumhasel
- Pflanzliste**  
Liste A: Bäume  
Acer campestre  
Acer platanoides  
Carpinus betulus  
Fraxinus excelsior  
Prunus avium  
Prunus padus  
Quercus robur  
Sorbus aucuparia  
Tilia cordata  
Tilia platyphyllos  
Liste B: Sträucher  
Carpinus betulus  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus i.S.  
Euonymus europaeus  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Sambucus nigra  
Sambucus racemosa  
Viburnum lantana  
Viburnum opulus  
Liste C: Kletterpflanzen  
- Schlingler/Ranker (Kletterhilfe erforderlich):  
Clematis i.S.  
Lonicera i.S.  
Polygnum sabert  
Wisteria sinensis  
- Selbstklimmer:  
Hedera helix  
Parthenocissus i.S.  
Hydrangea petiolaris  
Mindestpflanzqualität  
Bäume: 3 x verpflanzte Hochstämm, Stammumfang 18-20 cm  
Sträucher: 3 x verpflanzte Heister, 100-150 cm  
(\*) - giftige Gehölze  
Hinweise  
Satzung über die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und Freiflächen  
Dächer  
Für die Wohnzeilen sind flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 5°-20° vorgeschrieben. Pultdächer sind zulässig.  
Festrichtung, bei Ausbildung von Satteldächern ist die im B-Plan Nr. 83 angegebene Festrichtung einzuhalten.  
Die Dächer sind überwiegend als begrünte Dächer auszuführen. Dachüberstände an der Traufe dürfen max. 0,80 m betragen.  
Fassaden  
Zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien zu verwenden:  
Putz in hellen Farbtönen, Holzverkleidungen, Glanzmaterialien sind zu vermeiden.  
Für die Begrünung von Fassaden werden Kletterpflanzen der Liste C empfohlen.  
Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze  
Die Gemeinschaftsstellplätze sind als offene Carports für die jeweilige Hauszeile einheitlich aus Holz oder Stahl auszuführen.  
Für die Begrünung der Carports werden Kletterpflanzen der Liste C empfohlen.  
Zulässigkeit von Außenantennen § 118(1) HBO  
Parabolantennen sind nicht zulässig.  
Zulässig ist pro Baugebiet jeweils eine Gemeinschaftsantenne.  
Müllbehälter  
Die Stellplätze von Müllbehältern sind in das Gebäude zu integrieren oder in Verbindung mit den Gemeinschaftsstellplätzen zu errichten.  
nicht überbaubare Grundstücksfläche  
Die nicht mit Mietgaragen belegten privaten Grünflächen sind für alle Bewohner als nutzbare Grünflächen auszubilden. Insbesondere für Kleinkinder bis 6 Jahre sind wohnungsnah Spielflächen gemäß DIN 18034 "Spielplätze für Wohnanlagen" vorzusehen.  
Vorhandene Gehölze, sofern sie nicht den unmittelbaren Bauvorhaben weichen müssen, sollten erhalten werden.



# STADT BAD HOMBURG V.D.H.

## BEBAUUNGSPLAN NR: 83

### \*STEDTER WEG, HOFHEIMER STRASSE, GESAMTSCHULE GLUCKENSTEIN\*

#### Sonstiges:

- Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Bebauungspläne Nr. 31 und Nr. 22 in der durch hiesigen Fläche.
- Für alle Grundstücke wird die Nutzung des Dachflächenwassers zur Toilettenspülung empfohlen.
- Die Verwendung biologischer Schädlingsbekämpfungs- und Dünge-mittel wird empfohlen.
- Das Planungsbereich befindet sich in einem Heilquellenschutzgebiet der Zone D quantitativ.
- Die Entdeckung von Bodendenkmälern bei Erdarbeiten, ist gem. § 20 HBStG unverzüglich dem Landrat für Denkmalschutz zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
- Eine gezielte Versickerung von belasteten Niederschlagswasser von wasserundurchlässigen Verkehrsflächen ist grundsätzlich nicht zulässig.

#### VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom: 21.11.91 übereinstimmen.

Bad Homburg v.d.Höhe

den 21.11.91

Der Landrat  
des Hochtaunuskreises  
Kölschgraben  
J.A. v. d. G.  
Dipl.-Ing. Sella

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 31.01.1991 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde bekanntgemacht in der Taunus-Zeitung am 07.02.1991 in Taunus Kurier am 07.02.1991 in der Frankfurter Rundschau am 07.02.1991

Bad Homburg v.d.Höhe

den 29.11.1991

Der Magistrat  
gez. Weber  
Weber  
Stadtrot

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 29.08.1991 die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Bebauungsplan und die Begründung wurde vom 29.09.1991 bis 06.10.1991 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden bekannt gemacht in der Taunus-Zeitung am 30.09.1991 in Taunus Kurier am 30.09.1991 in der Frankfurter Rundschau am 30.09.1991

Bad Homburg v.d.Höhe

den 29.11.1991

Der Magistrat  
gez. Weber  
Weber  
Stadtrot

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28.11.1991 diesen Bebauungsplan in die Satzung beschlossen.

Bad Homburg v.d.Höhe

den 29.11.1991

Der Magistrat  
gez. Weber  
Weber  
Stadtrot

#### Vermerk der höheren Verwaltungsbehörde:

Das Anzeigungsverfahren nach § 11 Abs.3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Verfügung vom 06.01.1992 Az.: W 23-1-110 4/90 - Bad Homburg - 114 -  
BEBAUUNGSPLAN NR. 83  
Im Auftrag des  
Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes nach § 12 BauGB  
in der Taunus-Zeitung am 07.02.1992  
in Taunus Kurier am 07.02.1992  
in der Frankfurter Rundschau am 07.02.1992  
Der Bebauungsplan ist somit am 07.02.1992 rechtsverbindlich geworden.

Bad Homburg v.d.Höhe

den 07.02.1992

Der Magistrat  
gez. Weber  
Weber  
Stadtrot

## BEBAUUNGSPLAN NR: 83

"Stedter Weg, Hofheimer Straße, Gesamtschule Gluckenstein"

Fassung vom: 1.11.1991

Stadtplanungsamt

Desernat IV

gez. Weber

(Dipl.-Ing. Litz)

Amstator

gez. Weber

(Weber)

Stadtrot

M 1:500

0 5 10 20 30 50

StadtBauPlan  
Darmstadt

Nov 1991

Wohn- / Leichter-Str. 6  
Telefon: 06151-29109  
Telefax: 06151-29051