



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1369)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)

Planzeichenvordnung (PlanV 90) 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1 S. 58)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 174)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 54)

ZEICHENERKLÄRUNG U. TEXTFESTSETZUNGEN

I. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch:

— Grenze des Geltungsbereiches

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, soweit sie nicht mit den Grenzen öffentlicher Flächen oder des städtischen Geltungsbereiches zusammenfallen.

Art der baulichen Nutzung:

MK

Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schrank- und Speisewirtschaften
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsarbeiter
- Wohnungen oberhalb des 3. Vollgeschosses nach § 7 (2) und (4) 1 BauNVO; im Bereich der Grundstücke Louisestraße 115 und Rathausplatz 4 und 6 oberhalb des Erdgeschosses.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Tankstellen nach § 7 (2) BauNVO sind nicht zugelassen.
Die in § 7 (3) Nr. 1 BauNVO genannten Ausnahmen (Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Im MK-Gebiet sind im EG an den Verkehrsflächen mit besond. Zweckbestimmung (Fußgängerbereich/Verkehrsberuhigter Bereich) zugewandten Seite nur Einzelhandelsbetriebe, Schrank- und Speisewirtschaften zulässig.

Maß der baulichen Nutzung:

z.B. 0,5 Grundflächenzahl (GRZ)
Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von Garagen, Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO u. von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 0,1 überschritten werden. Im Bereich der Grundstücke Louisestr. 115, Rathausplatz 4 und 6 ist eine Überschreitung um 0,2 zulässig. Darüber hinausgehende Überschreitungen sind nicht zulässig.

z.B. (2,4) Geschosflächenzahl (GFZ)
Maximal zulässige Geschosfläche in m²

z.B. 0,4 GFmax = 5300m²
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

z.B. V Die Zahl der Vollgeschosse bezieht sich jeweils auf die im bezeichneten Gebiet festgesetzte Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschosßfußbodens.

z.B. VI* Die Zahl der Vollgeschosse bezieht sich jeweils auf die im bezeichneten Gebiet festgesetzte Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschosßfußbodens.
z.B. TH=14,0 Gebäudehöhe: Maximale Traufhöhe in Meter im Mittel der Gebäude- langseite (über dem Niveau der öffentlichen Verkehrsflächen „Schöne Aussicht, Rathausplatz“). Bezugspunkt ist die Gehwegmitte der jeweiligen Grundstücke. Die Traufhöhe ist definiert durch den Schnittpunkt von aufgehender Wand und geneigter Dachfläche bzw. bei Flachdächern durch die OK des letzten Vollgeschosses.

TH* bei TH* durch die Oberkante des letzten Nicht-Vollgeschosses

z.B. H=194,5 Maximale Baukörperhöhe im Mittel der Gebäudelängsseite über NN
Die Baukörperhöhe ist definiert durch den Schnittpunkt von Außenwand mit OK Dachhaut.

Höhenlage baulicher Anlagen:
Festgesetzte Höhenlage baulicher Anlagen

Festgesetzte Höhenlage öffentlicher Verkehrsflächen
Die angegebenen Festsetzungen der Höhenlage baulicher Anlagen und öffentlicher Verkehrsflächen bezeichnen die Oberkante des fertigen Erdgeschosßfußbodens (OKFFB) bzw. die fertige Ausbauhöhe und beziehen sich auf NN.

Die festgesetzten Höhen sind bei der Ausführung der Gebäude zu beachten. Werden die Baukörper bei geneigten Gelände parallel zur öffentl. Verkehrsfläche gestellt, so bezieht sich die Höhenfestsetzung auf die vermittelte Höhe zwischen OK Stockgeschosßfußboden und OK des darüber liegenden Geschosßfußbodens.
Im amtlichen Lageplan zum Bauantrag sind die Höhenlagen der Gebäude verbindlich anzugeben. Außerdem ist der natürl. Geländeverlauf auf das zu errichtende Gebäude durch Höhenangaben verbindlich einzutragen.

Bauweise:
g* Geschlossene Bauweise: Die Bauten sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, es sei denn, die Baugrenzen erfordern eine Abweichung.

Überbaubare Grundstücksflächen:
Überbaubare Grundstücksflächen, werden von

Baulinien und/oder von

Baugrenzen gebildet

Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze:
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur zulässig, wenn sie unter der natürlichen Geländeoberfläche liegen und durch eine Bodendeckung von mind. 0,80m Begrünung gewährleistet ist. Ausgenommen hiervon sind durch Planzeichen gekennzeichnete Tiefgaragen und andere baulichen Anlagen, die unterhalb von öffentlichen Verkehrsflächen oder unterhalb von Flächen liegen, für die ein Geh- und Leitungszugunten der Allgemeinheit festgesetzt ist.

Unterhalb der Flächen zur Erhaltung und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind Tiefgaragen nicht zulässig.

Fläche für Tiefgarage

Öffentliche Verkehrsflächen:

Straßenverkehrsfläche

Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich (gem. PlanV)

Fußgängerbereich

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

Auf den durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen ist ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt

Grünflächen:

Öffentliche Grünfläche/Parkanlage mit Spiel- und Freizeitanlagen

Private Grünfläche/Parkanlage

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Bindung für die Bepflanzung:

Der vorhandene Baum- und Strauchbewuchs ist zu erhalten und bei der Durchführung von Baumaßnahmen vor schädlichen Einflüssen zu schützen.
Auf p 150m unbebauter Grundstücksfläche ist mind. 1 hochstämmiger Baum zu pflanzen, zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen. Als zu erhalten dargestellte Bäume können hierauf angerechnet werden.

Mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit gekennzeichneten Flächen sind im Zusammenhang mit Arkaden und Durchgängen in enger Abhängigkeit zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zu gestalten.

Festgesetzte Flächen zur Erhaltung von Bäumen u. Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen nicht unterbaut werden.

Seitliche Einfriedigungen dürfen nicht höher als 1,5m, rückwärtige nicht höher 2m sein. Zulässig sind verputzte u. unverputzte Mauern, Zäune aus Metall sowie Hecken. Mischendank ist nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Kunststoffe sind nicht zulässig.

Für Hecken sind nur Arten nach Auswahlhilfe (Pflanzenliste) zugelassen.

Ausgefallene Bäume sind durch neue, mit einem Stammumfang von mind. 16-18cm bei kleinkronigen Bäumen und von mind. 18-20cm bei großkronigen Bäumen zu ersetzen.

Die Fläche unter der alten Linde in der Schönen Aussicht ist zu entriegeln und eine Baumscheibe von mind. 6m Durchmesser anzulegen.

Die vorhandene Vegetation auf dem Mittelstreifen des Hesserings (L3003) ist in ihrem wesentlichen Bestand möglichst zu erhalten.

Im Bereich der Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich) sind für neu anzupflanzende Bäume großkronige Bäume zu verwenden.

Für neu zu pflanzende und zu ersetzende Bäume und Sträucher sind standortgerechte Laubgehölze möglichst nach Auswahlhilfe zu verwenden.

Auswahlhilfe Bäume:
Feldahorn (Acer campestre) Hainbuche (Carpinus betulus) Eberesche (Sorbus aucuparia) Hochstammige Obstbäume

Auswahlhilfe Sträucher:
Schneeball (Viburnum opulus) Weinrose (Rosa rugiflora) Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) Himbeere (Rubus idaeus) Gelber Hartriegel (Cornus mas) Forsythie (Forsythia) Hasel (Corylus avellana) gewöhnliche (Anemone ovalis) Hundrose (Rosa canina) Felsenbirne (Syringa vulgaris)

Zuordnungsfestsetzung gemäß § 8 (1a) BauGB in Verbindung mit § 133 a-c BauGB

Die Ausgleichsmaßnahme A1 "Herstellung einer Grünfläche einschl. Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen entlang des Hesserings" auf den Flurstücken 151/146 und 151/147 (beide) der Flur 14 Gemarkung Griesheim wird den Grundflächen E1 "Bebauung Rathausplatz 3, 5, 7, 12" und E2 "Bebauung Haus am Park" zugeordnet. Auf die Kostenunterstützung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe vom 27.04.1998 wird hingewiesen.

II. Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen:
Aufgrund des § 81 der Hessischen Bauordnung in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I Seite 274) in Verbindung mit § 55 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. I Seite 54) hat die Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 26.01.2006 nachstehende Satzung beschlossen:

I. Bebauung:
Baukörper:
Die Baukörper sind in ihrer äußeren Form u. Gestaltung so auszuführen, daß ein geschlossenes Erscheinungsbild entsteht, auch wenn ein Gebäude aus mehreren Teilgebäuden besteht.

Das Erscheinungsbild wird geprägt durch aufeinander abgestimmte Materialien, Gestaltungsmerkmale, Fenster und Öffnungsformate. Höhenrisse in der Fassade sind nur bei geländebedingten Höhenunterschieden zugelassen.

Die Baukörper sind in wesentlichen Teilen in drei horizontale Zonen zu gliedern, die trotz vertikaler Überschneidungen ablesbar bleiben müssen:

- Das Erdgeschoss ist als eine im wesentlichen aufgeständerte, weitgehend transparente Ebene mit sichtbarer außenliegender Sitzzone auszubilden. Massive Bauteile sollen auf ein Minimum reduziert werden.

- Die Obergeschosse sind als geschlossene Front mit Luchsfassade zu gestalten, die mind. 2/3 der Gesamtfassade ausmachen muß. Vorhangsbau, großflächige Fassadenelemente sowie durch besondere Elemente (Sonnenschutz, Fächerelemente etc.) flüchtig gestaltete Fassadenbereiche können ausnahmsweise zugelassen werden.

Vor- und Rückrisse sind nur zugelassen, wenn dadurch das Gesamtbild des Gebäudes nicht zerstört wird.

Bei mehreren aneinander angrenzenden Gebäudekörpern, auch wenn sie durch Geländegänge abgetrennt sind, muß die Gebäudeoberkante des vorderen Vollgeschosses so ausgebildet werden, daß ein geschlossenes Erscheinungsbild für das gesamte Gebäude entsteht.

Dächer:
Im MK-Gebiet sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis zu 15° Dachneigung zulässig. Dachgauben sind nicht zulässig.

Bei zurückgesetztem obersten Vollgeschosß bzw. Staffelschöß sind als Dachbestand max. 1,0m zulässig.

Technische Aufbauten auf den Dachflächen sind unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind notwendige Abgas bzw. Abfuhrtröhe sowie Aufzugsbefahrten bis zu einer Höhe von 0,75m.

Empfehlung:
Auf Dachflächen anfallendes Regenwasser ist in geeigneter Weise einer Nutzung zuzuführen (Brauchwasser, Grünflächenpflege). Über das Speichervolumen einzurichtender Zisternen hinaus anfallendes Niederschlagswasser kann abgeleitet werden.

STADT BAD HOMBURG V.D.H.

BEBAUUNGSPLAN NR. 84

"Alter Bahnhof, Rathausplatz"

Mit Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

2. Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind zu bepflanzen. Auf ausreichend großen Flächen sind Bäume und Sträucher gemäß Pflanzenliste zu pflanzen; die Bepflanzung ist zu erhalten. Dies gilt auch für hauswirtschaftliche Flächen, für Lager-, Arbeits-, Stellplatz- und Abstellplatzflächen sowie für Flächen, die zum Beladen bestimmt sind, soweit deren Einbindung in die Bepflanzung nicht der Eigenart notwendiger Nutzungen entgegensteht; sie sind wasserundurchlässig zu befestigen, es sei denn, der Grundbesitzer des Grundstückes steht dem entgegen.

Die mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit gekennzeichneten Flächen sind im Zusammenhang mit Arkaden und Durchgängen in enger Abhängigkeit zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zu gestalten.

Festgesetzte Flächen zur Erhaltung von Bäumen u. Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen nicht unterbaut werden.

Seitliche Einfriedigungen dürfen nicht höher als 1,5m, rückwärtige nicht höher 2m sein. Zulässig sind verputzte u. unverputzte Mauern, Zäune aus Metall sowie Hecken. Mischendank ist nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Kunststoffe sind nicht zulässig.

Für Hecken sind nur Arten nach Auswahlhilfe (Pflanzenliste) zugelassen.

Ausgefallene Bäume sind durch neue, mit einem Stammumfang von mind. 16-18cm bei kleinkronigen Bäumen und von mind. 18-20cm bei großkronigen Bäumen zu ersetzen.

Die Fläche unter der alten Linde in der Schönen Aussicht ist zu entriegeln und eine Baumscheibe von mind. 6m Durchmesser anzulegen.

Die vorhandene Vegetation auf dem Mittelstreifen des Hesserings (L3003) ist in ihrem wesentlichen Bestand möglichst zu erhalten.

Im Bereich der Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich) sind für neu anzupflanzende Bäume großkronige Bäume zu verwenden.

Für neu zu pflanzende und zu ersetzende Bäume und Sträucher sind standortgerechte Laubgehölze möglichst nach Auswahlhilfe zu verwenden.

Auswahlhilfe Bäume:
Feldahorn (Acer campestre) Hainbuche (Carpinus betulus) Eberesche (Sorbus aucuparia) Hochstammige Obstbäume

Auswahlhilfe Sträucher:
Schneeball (Viburnum opulus) Weinrose (Rosa rugiflora) Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) Himbeere (Rubus idaeus) Gelber Hartriegel (Cornus mas) Forsythie (Forsythia) Hasel (Corylus avellana) gewöhnliche (Anemone ovalis) Hundrose (Rosa canina) Felsenbirne (Syringa vulgaris)

Zuordnungsfestsetzung gemäß § 8 (1a) BauGB in Verbindung mit § 133 a-c BauGB

Die Ausgleichsmaßnahme A1 "Herstellung einer Grünfläche einschl. Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen entlang des Hesserings" auf den Flurstücken 151/146 und 151/147 (beide) der Flur 14 Gemarkung Griesheim wird den Grundflächen E1 "Bebauung Rathausplatz 3, 5, 7, 12" und E2 "Bebauung Haus am Park" zugeordnet. Auf die Kostenunterstützung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe vom 27.04.1998 wird hingewiesen.

II. Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen:
Aufgrund des § 81 der Hessischen Bauordnung in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I Seite 274) in Verbindung mit § 55 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. I Seite 54) hat die Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 26.01.2006 nachstehende Satzung beschlossen:

I. Bebauung:
Baukörper:
Die Baukörper sind in ihrer äußeren Form u. Gestaltung so auszuführen, daß ein geschlossenes Erscheinungsbild entsteht, auch wenn ein Gebäude aus mehreren Teilgebäuden besteht.

Das Erscheinungsbild wird geprägt durch aufeinander abgestimmte Materialien, Gestaltungsmerkmale, Fenster und Öffnungsformate. Höhenrisse in der Fassade sind nur bei geländebedingten Höhenunterschieden zugelassen.

Die Baukörper sind in wesentlichen Teilen in drei horizontale Zonen zu gliedern, die trotz vertikaler Überschneidungen ablesbar bleiben müssen:

- Das Erdgeschoss ist als eine im wesentlichen aufgeständerte, weitgehend transparente Ebene mit sichtbarer außenliegender Sitzzone auszubilden. Massive Bauteile sollen auf ein Minimum reduziert werden.

- Die Obergeschosse sind als geschlossene Front mit Luchsfassade zu gestalten, die mind. 2/3 der Gesamtfassade ausmachen muß. Vorhangsbau, großflächige Fassadenelemente sowie durch besondere Elemente (Sonnenschutz, Fächerelemente etc.) flüchtig gestaltete Fassadenbereiche können ausnahmsweise zugelassen werden.

Vor- und Rückrisse sind nur zugelassen, wenn dadurch das Gesamtbild des Gebäudes nicht zerstört wird.

Bei mehreren aneinander angrenzenden Gebäudekörpern, auch wenn sie durch Geländegänge abgetrennt sind, muß die Gebäudeoberkante des vorderen Vollgeschosses so ausgebildet werden, daß ein geschlossenes Erscheinungsbild für das gesamte Gebäude entsteht.

Dächer:
Im MK-Gebiet sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis zu 15° Dachneigung zulässig. Dachgauben sind nicht zulässig.

Bei zurückgesetztem obersten Vollgeschosß bzw. Staffelschöß sind als Dachbestand max. 1,0m zulässig.

Technische Aufbauten auf den Dachflächen sind unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind notwendige Abgas bzw. Abfuhrtröhe sowie Aufzugsbefahrten bis zu einer Höhe von 0,75m.

Empfehlung:
Auf Dachflächen anfallendes Regenwasser ist in geeigneter Weise einer Nutzung zuzuführen (Brauchwasser, Grünflächenpflege). Über das Speichervolumen einzurichtender Zisternen hinaus anfallendes Niederschlagswasser kann abgeleitet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss am 23.02.1995 bekanntgemacht in der Taunus-Zeitung am 07.02.1995 in der Frankfurter Rundschau am 04.02.1995

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurden die Bürger frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 15.02.1995 bis 17.03.1995 öffentlich unterrichtet.

Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB am 08.02.2001 / 22.09.2005 bekanntgemacht in der Taunus-Zeitung am 19.04.2001 / 15.10.2005 in der Frankfurter Rundschau 20.04.2001 / 15.10.2005

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB vom 30.04.2001 bis 08.06.2001 und vom 24.10.2005 bis 25.11.2005

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB am 26.01.2006 Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB: in der Taunus-Zeitung am 03.02.2006 in der Frankfurter Rundschau am 03.02.2006

Für Hecken sind nur Arten nach Auswahlhilfe (Pflanzenliste) zugelassen.

Ausgefallene Bäume sind durch neue, mit einem Stammumfang von mind. 16-18cm bei kleinkronigen Bäumen und von mind. 18-20cm bei großkronigen Bäumen zu ersetzen.

Die Fläche unter der alten Linde in der Schönen Aussicht ist zu entriegeln und eine Baumscheibe von mind. 6m Durchmesser anzulegen.

Die vorhandene Vegetation auf dem Mittelstreifen des Hesserings (L3003) ist in ihrem wesentlichen Bestand möglichst zu erhalten.

Im Bereich der Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich) sind für neu anzupflanzende Bäume großkronige Bäume zu verwenden.

Für neu zu pflanzende und zu ersetzende Bäume und Sträucher sind standortgerechte Laubgehölze möglichst nach Auswahlhilfe zu verwenden.

Auswahlhilfe Bäume:
Feldahorn (Acer campestre) Hainbuche (Carpinus betulus) Eberesche (Sorbus aucuparia) Hochstammige Obstbäume

Auswahlhilfe Sträucher:
Schneeball (Viburnum opulus) Weinrose (Rosa rugiflora) Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) Himbeere (Rubus idaeus) Gelber Hartriegel (Cornus mas) Forsythie (Forsythia) Hasel (Corylus avellana) gewöhnliche (Anemone ovalis) Hundrose (Rosa canina) Felsenbirne (Syringa vulgaris)

Zuordnungsfestsetzung gemäß § 8 (1a) BauGB in Verbindung mit § 133 a-c BauGB

Die Ausgleichsmaßnahme A1 "Herstellung einer Grünfläche einschl. Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen entlang des Hesserings" auf den Flurstücken 151/146 und 151/147 (beide) der Flur 14 Gemarkung Griesheim wird den Grundflächen E1 "Bebauung Rathausplatz 3, 5, 7, 12" und E2 "Bebauung Haus am Park" zugeordnet. Auf die Kostenunterstützung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe vom 27.04.1998 wird hingewiesen.

II. Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen:
Aufgrund des § 81 der Hessischen Bauordnung in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I Seite 274) in Verbindung mit § 55 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. I Seite 54) hat die Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 26.01.2006 nachstehende Satzung beschlossen:

I. Bebauung:
Baukörper:
Die Baukörper sind in ihrer äußeren Form u. Gestaltung so auszuführen, daß ein geschlossenes Erscheinungsbild entsteht, auch wenn ein Gebäude aus mehreren Teilgebäuden besteht.

Das Erscheinungsbild wird geprägt durch aufeinander abgestimmte Materialien, Gestaltungsmerkmale, Fenster und Öffnungsformate. Höhenrisse in der Fassade sind nur bei geländebedingten Höhenunterschieden zugelassen.

Die Baukörper sind in wesentlichen Teilen in drei horizontale Zonen zu gliedern, die trotz vertikaler Überschneidungen ablesbar bleiben müssen:

- Das Erdgeschoss ist als eine im wesentlichen aufgeständerte, weitgehend transparente Ebene mit sichtbarer außenliegender Sitzzone auszubilden. Massive Bauteile sollen auf ein Minimum reduziert werden.

- Die Obergeschosse sind als geschlossene Front mit Luchsfassade zu gestalten, die mind. 2/3 der Gesamtfassade ausmachen muß. Vorhangsbau, großflächige Fassadenelemente sowie durch besondere Elemente (Sonnenschutz, Fächerelemente etc.) flüchtig gestaltete Fassadenbereiche können ausnahmsweise zugelassen werden.

Vor- und Rückrisse sind nur zugelassen, wenn dadurch das Gesamtbild des Gebäudes nicht zerstört wird.

Bei mehreren aneinander angrenzenden Gebäudekörpern, auch wenn sie durch Geländegänge abgetrennt sind, muß die Gebäudeoberkante des vorderen Vollgeschosses so ausgebildet werden, daß ein geschlossenes Erscheinungsbild für das gesamte Gebäude entsteht.

Dächer:
Im MK-Gebiet sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis zu 15° Dachneigung zulässig. Dachgauben sind nicht zulässig.

Bei zurückgesetztem obersten Vollgeschosß bzw. Staffelschöß sind als Dachbestand max. 1,0m zulässig.

Technische Aufbauten auf den Dachflächen sind unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind notwendige Abgas bzw. Abfuhrtröhe sowie Aufzugsbefahrten bis zu einer Höhe von 0,75m.

Empfehlung:
Auf Dachflächen anfallendes Regenwasser ist in geeigneter Weise einer Nutzung zuzuführen (Brauchwasser, Grünflächenpflege). Über das Speichervolumen einzurichtender Zisternen hinaus anfallendes Niederschlagswasser kann abgeleitet werden.

Für Hecken sind nur Arten nach Auswahlhilfe (Pflanzenliste) zugelassen.

Ausgefallene Bäume sind durch neue, mit einem Stammumfang von mind. 16-18cm bei kleinkronigen Bäumen und von mind. 18-20cm bei großkronigen Bäumen zu ersetzen.

Die Fläche unter der alten Linde in der Schönen Aussicht ist zu entriegeln und eine Baumscheibe von mind. 6m Durchmesser anzulegen.

Die vorhandene Vegetation auf dem Mittelstreifen des Hesserings (L3003) ist in ihrem wesentlichen Bestand möglichst zu erhalten.

Im Bereich der Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich) sind für neu anzupflanzende Bäume großkronige Bäume zu verwenden.

Für neu zu pflanzende und zu ersetzende Bäume und Sträucher sind standortgerechte Laubgehölze möglichst nach Auswahlhilfe zu verwenden.

Auswahlhilfe Bäume:
Feldahorn (Acer campestre) Hainbuche (Carpinus betulus) Eberesche (Sorbus aucuparia) Hochstammige Obstbäume

Auswahlhilfe Sträucher:
Schneeball (Viburnum opulus) Weinrose (Rosa rugiflora) Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) Himbeere (Rubus idaeus) Gelber Hartriegel (Cornus mas) Forsythie (Forsythia) Hasel (Corylus avellana) gewöhnliche (Anemone ovalis) Hundrose (Rosa canina) Felsenbirne (Syringa vulgaris)

Zuordnungsfestsetzung gemäß § 8 (1a) BauGB in Verbindung mit § 133 a-c BauGB

Die Ausgleichsmaßnahme A1 "Herstellung einer Grünfläche einschl. Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen entlang des Hesserings" auf den Flurstücken 151/146 und 151/147 (beide) der Flur 14 Gemarkung Griesheim wird den Grundflächen E1 "Bebauung Rathausplatz 3, 5, 7, 12" und E2 "Bebauung Haus am Park" zugeordnet. Auf die Kostenunterstützung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe vom 27.04.1998 wird hingewiesen.

II. Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen:
Aufgrund des § 81 der Hessischen Bauordnung in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I Seite 274) in Verbindung mit § 55 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. I Seite 54) hat die Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 26.01.2006 nachstehende Satzung beschlossen:

I. Bebauung:
Baukörper:
Die Baukörper sind in ihrer äußeren Form u. Gestaltung so auszuführen, daß ein geschlossenes Erscheinungsbild entsteht, auch wenn ein Gebäude aus mehreren Teilgebäuden besteht.

Das Erscheinungsbild wird geprägt durch aufeinander abgestimmte Materialien, Gestaltungsmerkmale, Fenster und Öffnungsformate. Höhenrisse in der Fassade sind nur bei geländebedingten Höhenunterschieden zugelassen.

Die Baukörper sind in wesentlichen Teilen in drei horizontale Zonen zu gliedern, die trotz vertikaler Überschneidungen ablesbar bleiben müssen:

- Das Erdgeschoss ist als eine im wesentlichen aufgeständerte, weitgehend transparente Ebene mit sichtbarer außenliegender Sitzzone auszubilden. Massive Bauteile sollen auf ein Minimum reduziert werden.

- Die Obergeschosse sind als geschlossene Front mit Luchsfassade zu gestalten, die mind. 2/3 der Gesamtfassade ausmachen muß. Vorhangsbau, großflächige Fassadenelemente sowie durch besondere Elemente (Sonnenschutz, Fächerelemente etc.) flüchtig gestaltete Fassadenbereiche können ausnahmsweise zugelassen werden.

Vor- und Rückrisse sind nur zugelassen, wenn dadurch das Gesamtbild des Gebäudes nicht zerstört wird.

Bei mehreren aneinander angrenzenden Gebäudekörpern, auch wenn sie durch Geländegänge abgetrennt sind, muß die Gebäudeoberkante des vorderen Vollgeschosses so ausgebildet werden, daß ein geschlossenes Erscheinungsbild für das gesamte Gebäude entsteht.

Dächer:
Im MK-Gebiet sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis zu 15° Dachneigung zulässig. Dachgauben sind nicht zulässig.

Bei zurückgesetztem obersten Vollgeschosß bzw. Staffelschöß sind als Dachbestand max. 1,0m zulässig.

Technische Aufbauten auf den Dachflächen sind unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind notwendige Abgas bzw. Abfuhrtröhe sowie Aufzugsbefahrten bis zu einer Höhe von 0,75m.

Empfehlung:
Auf Dachflächen anfallendes Regenwasser ist in geeigneter Weise einer Nutzung zuzuführen (Brauchwasser, Grünflächenpflege). Über das Speicherv