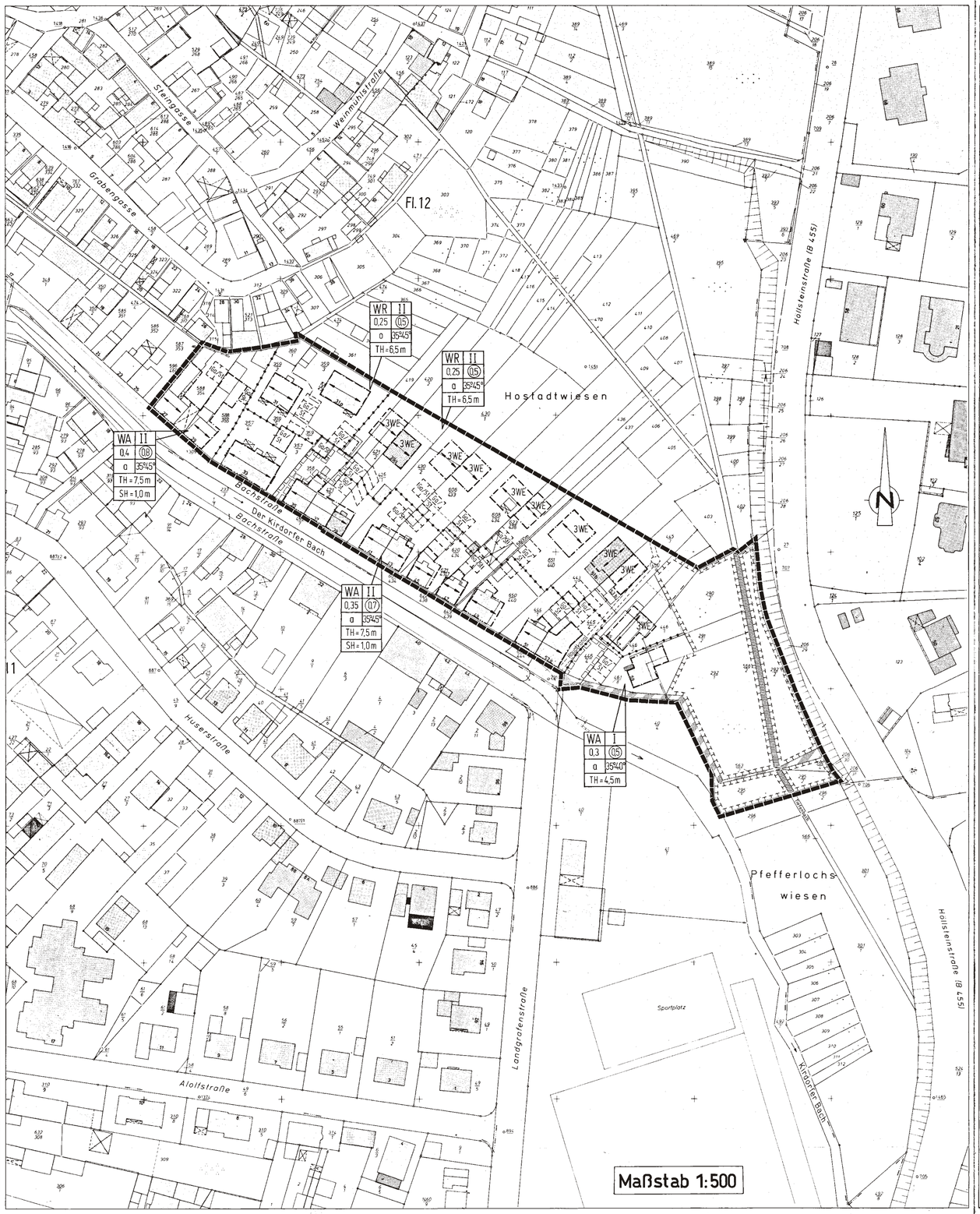


RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.04.1994

Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.04.1993

Planzeichenverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990

Hess. Bauordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 20.12.1993

Bundesnaturschutzgesetz i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.04.1993

Hess. Naturschutzgesetz i. d. F. der Bekanntmachung vom 19.12.1994

I. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Art der baulichen Nutzung

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

Ausnahmsweise ist für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger nur ein Raum pro Wohneinheit mit einer maximalen Größe von 25 m zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).
Die in § 4 (3) Ziff. 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3WE — je Gebäude sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

zB II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

zB 0.5 — Grundflächenzahl (GRZ)

Grundflächen für Balkone, Terrassen, Zufahrten und Tiefgaragen bleiben bei der GRZ-Berechnung unberücksichtigt.

zB (0.3) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

Höhenlage baulicher Anlagen

TH — Maximale Traufhöhe in Meter über Straßenniveau bzw. natürlicher Geländeoberfläche. Bei stark geneigtem Gelände (ab 10%) kann die Traufhöhe an der Hangseite gemessen werden.

Bei geneigten Dächern ist die Traufhöhe definiert durch den Schnittpunkt von aufgehender Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion.

Die Sockel-, Trauf- und Firsthöhen sind je rückwärtiger Grenzbebauung einheitlich zu gestalten. Das zuerst genehmigte Bauvorhaben legt die Höhen fest.

SH — Mindesthöhe des Sockels in Meter über Straßenniveau

Die Sockelhöhe wird gemessen an der OK Fertigfußboden EG bis zur Ausbauhöhe der Erschließungsstraße. Ermittlungspunkt ist die Mittelachse der Straßenfront des Gebäudes.

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.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

-O- offene Bauweise

-a- abweichende Bauweise: Die Gebäude sind an einer seitlichen Grenze zu errichten; es sei denn, die Baugrenzen oder Baulinien erfordern eine Abweichung.

Hauptfirstrichtung und Firstlage

zB 35°45' zulässige Neigung der Dachfläche

Überbaubare Grundstücksflächen

Baulinien

Baugrenzen

Überbaubare Grundstücksfläche
Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien, Erker, Eingangsüberdachungen und Treppenhäuser kann ausnahmsweise bis zu 1,5 m zugelassen werden, wenn sie zusammen nicht mehr als 50 % der Fassadenlänge einnehmen. Eine Überschreitung von Baugrenzen durch Terrassen ist zulässig.

Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

(GL) (GR) (St) — Flächen für Garagen und Stellplätze

Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der als überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen sowie den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Garagen- und Stellplatzzufahrten können auch als Stellplätze genutzt werden.

Eine von den Bebauungsplanfestsetzungen abweichende Anordnung von Stellplätzen und Garagen auf den Grundstücken ist ausnahmsweise zulässig, wenn ein Nachweis erbracht wird, daß der Grad der Verziegelung geringer ist, als die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Stellplätze und Garagen. Die zukünftige Entwicklung der rückwärtigen Bebauung darf dadurch nicht beeinträchtigt werden. Für die Straßenrandbebauung muß eine ausreichende Freifläche zur Verfügung stehen.

Tiefgaragen oder Teile von Tiefgaragen sind ausnahmsweise außerhalb der tatsächlich überbauten Fläche zulässig, wenn sie unterhalb der vorhandenen Geländeoberfläche liegen und eine Erdüberdeckung von mindestens 0,8 m aufweisen.

Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Fuß- und Radweg

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
zugunsten der Erschließung der rückwärtigen Bebauung

Behandlung des Niederschlagswassers

Das auf dem Gebäude auftretende Niederschlagswasser darf nicht den Abwasserkanal zugeführt werden. Es muß auf den Grundstück Verwendung finden, z. B. als Brauchwasser gesammelt in Zisternen oder in Form von Versickerung. Eine Grundwasserabsenkung mittels Drainage ist nicht zulässig.

Ausnahmen sind zulässig, wenn wasserwirtschaftlich andere Entscheidungen getroffen werden müssen.

Wasserflächen

Bachlauf

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.
- Bachufergehölz und Wiesenflächen -
Die Umgestaltung dieser Flächen wird als Sammelausgleichsfläche nach § 8 a (1) Satz 4 BNatSchG den Grundstücksflächen, für die eine neue rückwärtige Bebauung (Bachstraße 37, 41, 43, 45, 47 und 49) vorgesehen ist, zugeordnet.

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 150 m unbebauter Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum zu erhalten oder neu zu pflanzen.

Ausgefallene Bäume sind durch neue, heimische Arten mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu ersetzen.

Pflanzarten:

Bäume (Stammumfang mindestens 16/18 cm)

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Feldahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Walnuß	Juglans regia
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Salweide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Spießling	Sorbus domestica
Elsbeere	Sorbus torminalis
Winterlinde	Tilia cordata
Hochstämmige Obstbäume	
u.a. standortgerechte Laubbäume	

Sträucher (frohwachend)

Schmetterlingsstrauch	Buddleia davidii
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißdorn Arten	Crataegus spec.
* Seidelbast	Daphne mezereum
* Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
* Liguster	Ligustrum vulgare
* Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Pfeifenstrauch	Philadelphus coronarius
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Strauchrosen	Rosa canina, Rosa tomentosa, Rosa rubiginosa u.a.
Brombeere	Rubus fruticosus
Himbeere	Rubus idaeus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
* Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
* Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
u.a. standortgerechte, blühende, beerentragende Laubsträucher	

Sträucher (schnittverträglich)

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
* Liguster	Ligustrum vulgare
Pfeifenstrauch	Pyracantha spec.

Die mit * gekennzeichneten Pflanzen sollten wegen der giftigen Früchte nicht bei Kleinkindern gepflanzt gepflanzt werden.

II. Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

Aufgrund des § 87 der Hessischen Bauordnung in der Fassung vom 20.12.1993 (GVBl. I S. 655) in Verbindung mit §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeverordnung in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I S. 534) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe in ihrer Sitzung am ..... die nachstehende Satzung beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 96 "Bachstraße - nordöstlicher Bereich - Hostadtwiesen".

Für die Gebäude Bachstraße 27 bis 53 gelten außerdem die weitergehenden Festsetzungen der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Ortskern des Stadtteils Bad Homburg - Kirdorf i. d. F. vom 12.11.1980.

§2 Dächer

Die Dächer sind als Satteldächer auszubilden.

Zur Dachdeckung sind Materialien in einem naturroten Ziegelfarbton zu verwenden.

Pultdächer sind nur bei traufparallelen Grenzbauten (Nebengebäude), für untergeordnete EG-Anbauten und Garagen zulässig.

Der vorgeschriebene Traufüberstand beträgt an allen Seiten des Daches mindestens 30 cm und höchstens 50 cm.

Dacheinschnitte zum öffentlichen Raum hin sind nicht zulässig.

Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn sie nicht mehr als 40 % der jeweiligen Traufläange des Hauptdaches betragen. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

Der senkrechte Abstand zwischen dem First des Hauptdaches und dem First der Dachgaube (Schnittlinie von Gaubendach und Hauptdach) muß mindestens 0,5 m betragen.

§3 Fassaden

Fassadenverkleidungen sind nur in senkrechter Brettschalung und Naturschiefer und nicht an den Straßenseiten zulässig.

Alle Fassaden sind in Putz auszuführen und in hellen Farbtönen anzulegen.

Fenster sind in stehenden Formaten im Seitenverhältnis b/h = mindestens 1 : 1,5 auszuführen. Sprossenteilung ist erwünscht.

Die Erdgeschoßzone muß an Fassadenende mindestens 50 cm breite Mauerwerkspfeiler haben.

Untergeordnete Anbauten (Vordächer, markisenartige Überdachungen usw.) müssen gegliedert werden, so daß Senkrechtformate b/h = 1 : 1,5 entstehen.

Die Fassaden sollten mit Kletterpflanzen begrünt werden.

§4 Einfriedungen

An der vorderen, straßenzugewandten Grundstücksgrenze sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig.
Zulässig sind unverputzte und verputzte Mauern, Zäune aus Holz oder Eisen mit senkrechter Gliederung und Hecken.

Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur als Hecken oder eingegrünte Zäune bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Kunststoffe oder glänzende Materialien sind nicht zulässig.

§5 Werbeanlagen und Warenautomaten

Werbeanlagen müssen sich in der Gestaltung, insbesondere nach Größe, Anordnung, Werkstoff, Farbgebung und Wirkung, den baulichen Anlagen unterordnen. Das Anbringen auf Dächern, Vorbauten, Türen, Toren, Einfriedungen und Stützmauern ist nicht gestattet.

Werbeanlagen dürfen die gestalterische Einheit der Fassade nicht durchbrechen oder anderweitig stören. Sie dürfen die Unterkante der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses nicht übergehen. Wesentliche Bauteile dürfen nicht überschritten bzw. verdeckt werden.

Werbeanlagen in Form von Fahnen und Scheukbändern, Lichtwerbung in greilen Farben und als bewegliche Lichtreklame (laufende Schrift, Blinken u. ä.) sind unzulässig.

Absatz 1 bis 3 gelten für Warenautomaten entsprechend.

STADT BAD HOMBURG V.D.H.
BEBAUUNGSPLAN NR.96
"Bachstraße - nordöstl. Bereich - Hostadtwiesen"

Mit Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

§6 Befreiungen

Von zwingenden Vorschriften dieser Satzung kann auf schriftlich begründeten Antrag befreit werden, wenn

1. das mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes und mit der Gestaltungssatzung verfolgte Ziel erreicht wird,
2. Gründe des Wohles der Allgemeinheit die Abweichung erfordern oder
3. die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Absatz 1, 2 und 3 gelten auch für Vorhaben, die keiner Baugenehmigung bedürfen.

Ausnahmen und Befreiungen können mit Auflagen und Bedingungen verbunden - und auch unter Vorbehalt des Widerrufes - erteilt werden, um die mit der Vorschrift, von der die Ausnahme zugelassen oder die Befreiung erteilt ist, verfolgten Zwecke zu erfüllen oder zu wahren oder wenn der Antragsteller die Einschränkungen beantragt oder mit ihnen einverstanden ist.

§7 Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig im Sinne von § 82 Abs. 1 Nr. 19 Hessische Bauordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Ge- oder Verboten der §§ 2 bis 5 zuwiderhandelt.
2. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu DM 20.000,00 geahndet werden.

III. Hinweise

Bestehende Gebäude

Parzellengrenzen mit Parzellennummern

Verdachtsflächen für Altstandorte (Quelle: Altlastenkataster):

Bachstr. 27, Fuhrgeschäft von 1949-53

Bachstr. 31, Herstellung und Vertrieb von Waren aller Art von 1969-71

Bachstr. 33, Holz-, Kohlen- und Brennstoffhandel von 1949-53

Bachstr. 41, Holzwarenfabrikation/Schreinerei von 1952-57

Die im Altstandortekataster verzeichneten Betriebe besitzen von ihrer Gewerbeart her ein niedriges Gefährdungspotential. Weitere Recherchen oder gar Untersuchungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nur im Rahmen künftiger Baugenehmigungen relevant.

Auf die "Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Ortskern des Stadtteils Bad Homburg-Kirdorf" von 12.11.1980 wird hingewiesen.

Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe vom 01.11.1977 wird hingewiesen.

Das Planungsgebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet in der Zone III (weitere Schutzzone, innerer Bereich) zum Schutz gegen qualitative Beeinträchtigungen und in der Zone C zum Schutz gegen quantitative Beeinträchtigungen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 96 werden die dadurch berührten Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 18" An Rabenstein" im Bereich nördlich der Bachstraße geändert.

vorhandener, unterirdischer Hauptkanal (vgl. Leitungspläne des Tiefbauamtes)

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit den Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande von ..27.2.1996..... übereinstimmen.

Bad Homburg v.d.Höhe,

den ..27.2.1996.....

Der Landrat des Hochtaunuskreises Katasteramt
Im Auftrag: Nell
Verm.Dir. Dipl.Ing. Nell

Die Stadtverordnetenversammlung hat am ..15.07.1993..... die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde bekanntgemacht:

Im Taunus Kurier am ..29.07.1993.....
In der Taunus-Zeitung am ..22.07.1993.....
In der Frankfurter Rundschau am ..23.07.1993.....

Bad Homburg v.d.Höhe,

Der Magistrat

den ..28.06.1996.....

..gez. Weber.....
Weber
Stadtrat

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurden die Bürger in der Zeit von ..23.07.1993..... bis ..24.08.1993..... beteiligt.

Bad Homburg v.d.Höhe,

Der Magistrat

den ..28.06.1996.....

..gez. Weber.....
Weber
Stadtrat

Die Stadtverordnetenversammlung hat am ..30.11.1995..... die Öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Bebauungsplan und die Begründung wurde von ..20.01.1996..... bis ..19.02.1996..... öffentlich ausgelegt.
Ort und Zeit der Auslegung wurden bekanntgemacht:

In der Taunus-Zeitung am ..09.01.1996.....
In der Frankfurter Rundschau am ..10.01.1996.....

Bad Homburg v.d.Höhe,

Der Magistrat

den ..28.06.1996.....

..gez. Weber.....
Weber
Stadtrat

Die Stadtverordnetenversammlung hat am ..23.05.1996..... diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Bad Homburg v.d.Höhe,

Der Magistrat

den ..28.06.1996.....

..gez. Weber.....
Weber
Stadtrat

Vermerk der höheren Verwaltungsbehörde:
Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 30.Sep.1996
Az.: IV/34-61 d 01/01-Bad Homburg 137
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
IM AUFTRAG Gross

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und wird gemäß § 12 BauGB bekanntgemacht.

Bad Homburg v.d.Höhe,

Der Magistrat

den ..23.10.1996.....

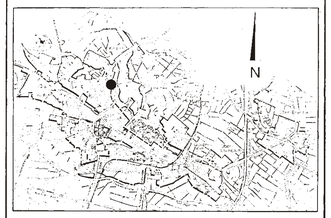
..gez. Weber.....
Weber
Stadtrat

Die Bekanntmachung erfolgte in

der Taunus-Zeitung am ..23.10.1996.....
der Frankfurter Rundschau am ..24.10.1996.....

Der Bebauungsplan ist somit an ..23.10.1996..... rechtsverbindlich geworden.

ÜBERSICHT



BEBAUUNGSPLAN NR. 96

"Bachstraße - nordöstlich Bereich - Hostadtwiesen"

FASSUNG VOM : 09.10.1995

DEZERNAT IV

STADTPLANUNGSAMT

gez. Weber
(WEBER)
STADTRAT

(DIPL.-ING. LOTZ)
AMTSLEITER

DER MAGISTRAT DER STADT BAD HOMBURG V.D.HÖHE

STADTPLANUNGSAMT - MARIENBADER PLATZ 1 - 61348 BAD HOMBURG V.D.HÖHE