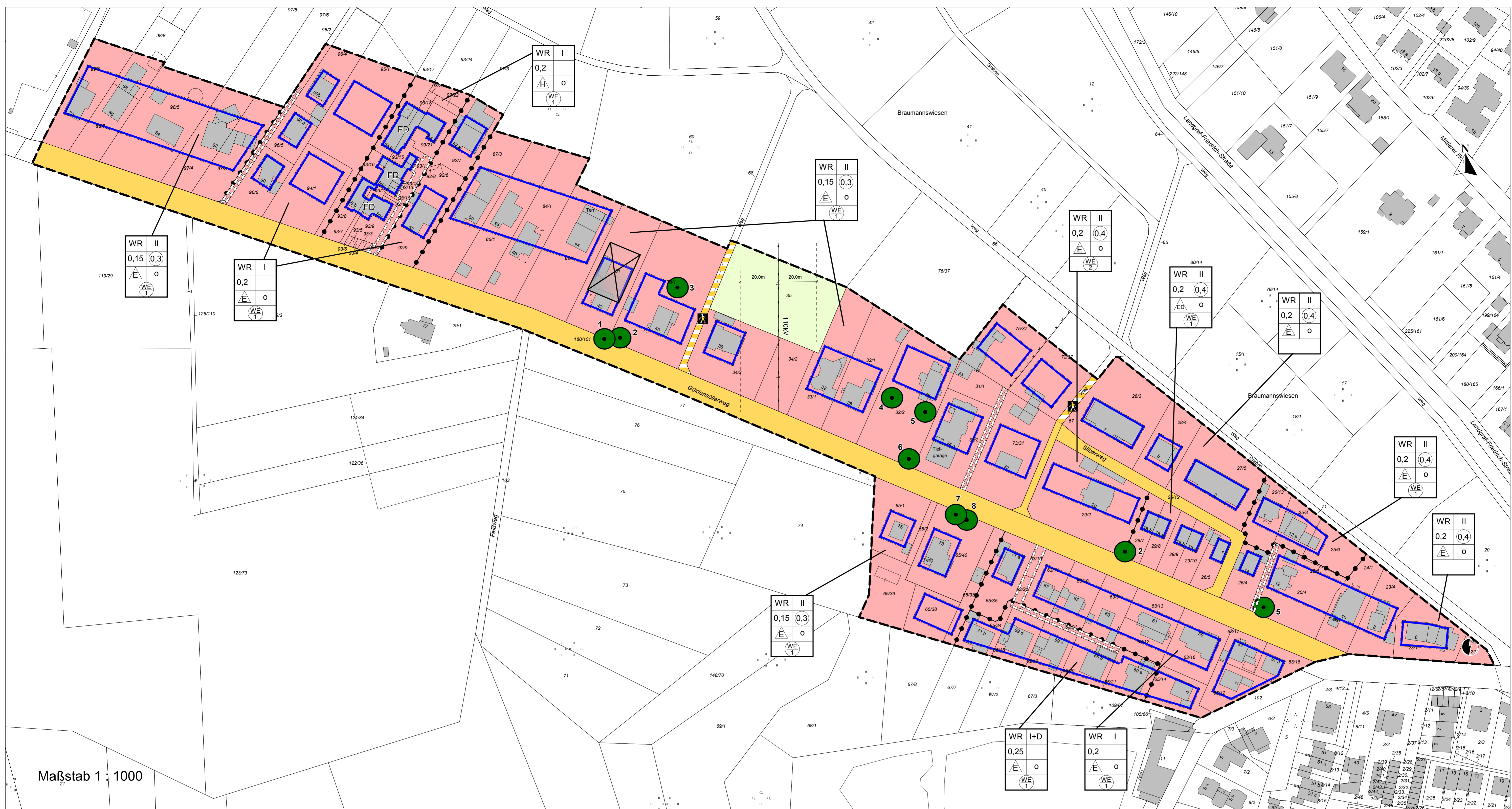


BEBAUUNGSPLAN NR. 107 mit Satzung gem. § 81 der HBO

"Güldensöllerweg / Silberweg"



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)

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

Planzeichenverordnung (PlanZ V 90) vom 19.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)

Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) in der Fassung vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 01.10.2002 (GVBl. I S. 614)

Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I 1993 S. 534) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.06.2002 (GVBl. I S. 342)

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

zu erhaltender Einzelbaum
Art der zu erhaltenden Einzelbäume 1-8:

- 1 Ulmus carpiniifolia (Ulme)
- 2 Thuja spec. (Lebensbaum)
- 3 Aecidius hippocastanum (Kastanie)
- 4 Cedrus atlantica (Zeder)
- 5 Fagus sylvatica (Buche)
- 6 Quercus spec. (Eiche)
- 7 Tilia platyphyllos (Linde)
- 8 Fraxinus excelsior (Esche)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind vorhandene Sträucher und Bäume zu erhalten. Bei Verlust sollten sie durch heimische und standortgerechte Strauch- und Baumarten ersetzt oder ergänzt werden. Auf je 150qm unbebaute Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstammiger Baum zu erhalten oder neu zu pflanzen.

Für die zu pflanzenden Bäume sollten heimische und standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16,0cm, gemessen in 1,0m Höhe, Verwendung finden. Alternativ dazu können hochstammige Obstbäume gepflanzt werden.

Die vorhandene Allee entlang des Güldensöllerweges ist zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch hochstammige Bäume zu ersetzen.

Grünfläche
private Wiese

Höhenlage baulicher Anlagen
Die maximale Sockelhöhe beträgt 0,5m

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

Hinweise:
Im amtlichen Lageplan zum Bauantrag sind die Höhenlagen der Gebäude verbindlich anzugeben. Außerdem ist der natürlich vorhandene Geländeverlauf um das zu errichtende Gebäude durch Höhenangaben verbindlich einzuzeichnen.

Sonstiges
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche

Fläche für Versorgungsanlagen: Umformerstation

ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTFESTSETZUNGEN

I. Festsetzungen gem. §9 BauGB

- Geltungsbereich
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- WR** Reines Wohngebiet
- Die in § 3 (3) BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Ausnahmsweise sind für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben Räume mit bis zu insgesamt 30qm Grundfläche pro Gebäude zulässig.
- z.B. **WE 1** Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude
- Mass der baulichen Nutzung**
- Grundflächenzahl GRZ
- Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 (4) BauNVO durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen, Tiefgaragen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 50%, jedoch maximal um 150 qm überschritten werden.
- z.B. **0,5**
- Geschossflächenzahl GFZ
- z.B. **1,0**
- Geschossigkeit**
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- In den mit I+D festgesetzten Flächen sind Gebäude mit einem Vollgeschoss und einem Dachgeschoss, das entsprechend der HBO als Vollgeschoss gilt, zulässig.
- z.B. **II**

Gebäudehöhe

Bei den Gebäuden mit einem Vollgeschoss und bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss und einem Dachgeschoss, das entsprechend der HBO als Vollgeschoss gilt, darf die max. Traufhöhe 5,0m, bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen 7,0m nicht überschreiten.

Die Traufhöhe wird in der Flucht der Außenwand zwischen den Schnittpunkten mit dem vorhandenen Gelände und der Oberkante Dachhaut, im Mittel der straßenseitigen Fassade gemessen.

- Bauweise, Stellung baulicher Anlagen**
- O** offene Bauweise
 - E** Nur Einzelhäuser zulässig
 - ED** Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
 - H** Nur Hausgruppe zulässig
 - FD** Nur Flachdach zulässig

Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien, Erker und Treppenhäuser kann ausnahmsweise bis zu 1,50m zugelassen werden, wenn sie insgesamt nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge einnehmen.

Bei bestehenden Gebäuden ist im Falle einer Gebäudeaufstockung oder eines Dachausbaus die Überschreitung der Baugrenzen ausnahmsweise durch die außerhalb der überbaubaren Fläche gelegene Grundfläche zulässig, sofern nicht andere Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegen stehen.

Ausnahmsweise zulässige überbaubare Fläche

Die dargestellte Fläche ist ausnahmsweise dann als überbaubare Fläche zulässig, wenn die gemäß Katastergrundlage bestehende Bebauung beseitigt wird.

Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen

Garagen, Carports, Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb eines seitlichen Grenzabschlusses zulässig.

Ausnahmsweise sind bei Gebäuden, die mehr als 10,0m hinter der straßenzugewandten Grundstücksgrenze liegen, Stellplätze, Carports und Garagen auch im Vorgartenbereich zulässig.

Bei Garagen und Carports muss der Abstand zur vorderen, straßenzugewandten Grundstücksgrenze mindestens 5,0m betragen.

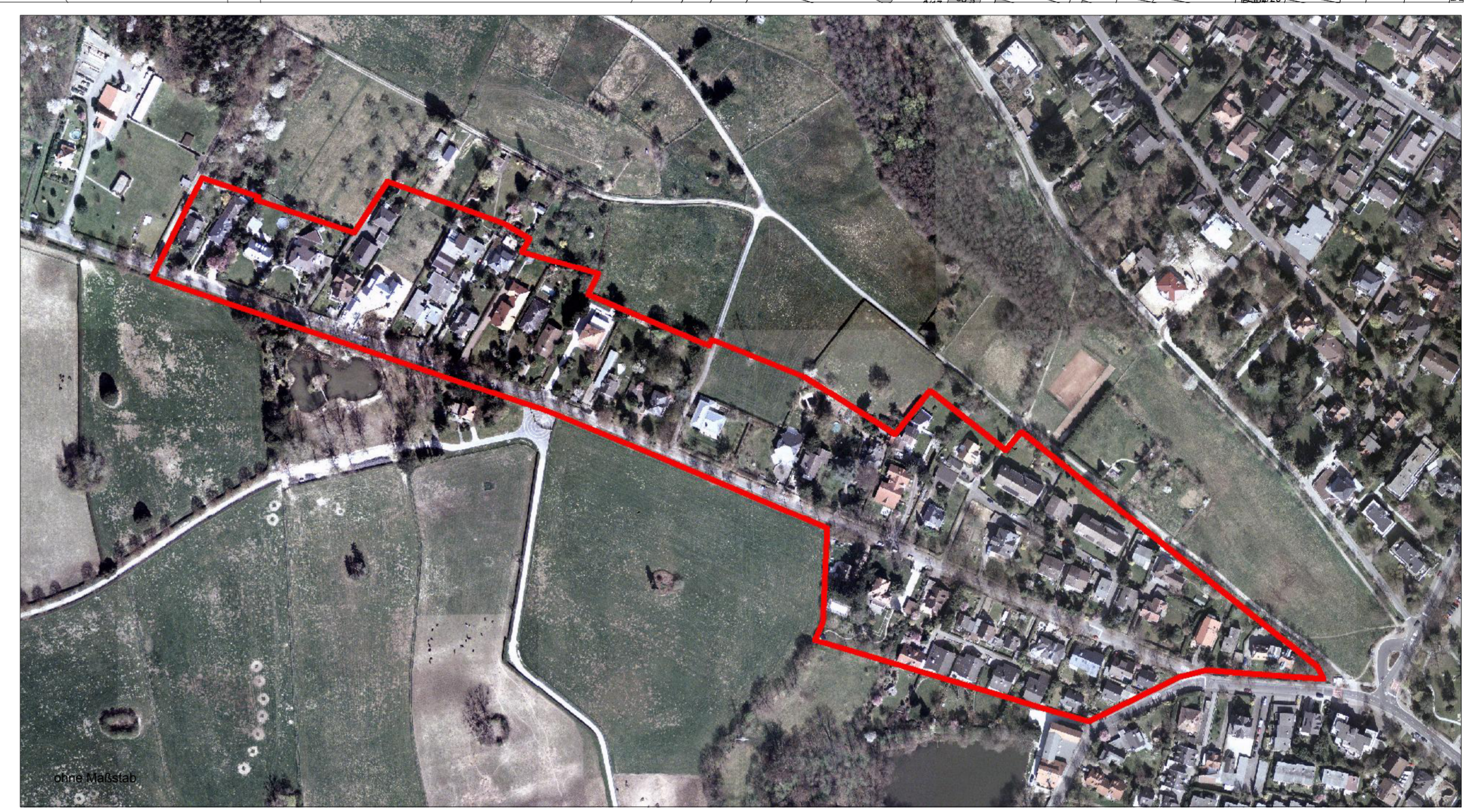
Tiefgaragen oder Teile von Tiefgaragen, die nicht überbaut sind müssen unter der natürlichen Geländeoberfläche liegen. Die Erdauflage muss mindestens 60 cm betragen und begründet werden.

- Öffentliche Verkehrsfläche**
- Straßenverkehrsfläche
 - Fußweg

II. Satzung gemäß § 81 HBO über die Gestaltung baulicher Anlagen und Freiflächen und die Verwendung bestimmter Baustoffe

Aufgrund des § 81 der Hessischen Bauordnung in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 655) in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung 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 27.11.2003 die nachstehende Satzung beschlossen.

- 1. Räumlicher Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107.
- 2. Dächer**
 - 2.1 Dachform**
Als Dachform sind nur Sattel-, Walm- und Zeldächer zulässig. Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.
Ausnahmsweise sind auch andere Dachformen zulässig, wenn das betreffende Gebäude mind. 15,0m hinter der straßenzugewandten Grundstücksgrenze liegt und sich in die beschriebene Bebauung einfügen.
Die Hauptfirstrichtung ist grundsätzlich parallel zur Gebäudelängsseite anzuordnen. Bei unmittelbar aneinander gebauten Gebäuden müssen Dachform-, -neigung-, -eindeckung- und -aufbauten gleich sein.
Für untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dachformen zulässig, wenn sie sich in ihrer Gestaltung dem Hauptbaukörper anpassen.
Bei den mit FD gekennzeichneten Gebäuden sind nur Flachdächer zulässig.
 - 2.2 Dachneigung**
Die vorgeschriebene Dachneigung ist von der sichtbaren giebelseitigen Hausbreite abhängig und beträgt:
 - bei allen Gebäuden mit einer zulässigen Geschossigkeit von I oder I+D ("D"): Dachgeschoss als Vollgeschoss i.S. der HBO) maximal 45°, soweit ihre giebelseitige Hausbreite weniger als 10,5 m beträgt
 - bei allen Gebäuden mit einer zulässigen Geschossigkeit von I oder I+D, mit einer giebelseitigen Hausbreite von mehr als 10,5m und bei allen Gebäuden mit einer zulässigen Geschossigkeit von II maximal 25°. Bei Walm- oder Zeldächern ist eine Dachneigung von maximal 35° zulässig.
 - bei allen Gebäuden mit einer giebelseitigen Hausbreite von mehr als 12,0m sind nur Walm- und Zeldächer zulässig
 - 2.3 Drempe**
Drempe sind nur bei den Gebäuden zulässig mit einer zulässigen Geschossigkeit von I oder I+D. Die maximale Drempehöhe beträgt:
 - bei Gebäuden mit I: 0,60m
 - bei Gebäuden mit I+D: 1,50m
Die Drempehöhe wird gemessen in der Flucht der Außenwand, zwischen den Schnittpunkten mit der Oberkante der obersten Geschossoberfläche und der Unterkannte Dachkonstruktion.
 - 2.4 Dachaufbauten**
Gauben dürfen nur auf Dächern errichtet werden, deren Neigung mind. 30° beträgt. Sie dürfen insgesamt nicht mehr als 40% der Traufhöhe des Hauptdaches einnehmen. Der senkrechte Abstand zwischen dem First des Hauptdaches und der Gaube muss mind. 0,50m betragen. Der horizontale Abstand von Dachkehlen, Graten und Organg zur Gaube muss mind. 1,50m betragen. Der Abstand zwischen den Gauben muss mind. 1,0m betragen.



Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie sich nach Anordnung, Größe und Form in die Maßstäblichkeit der Dachlandschaft einfügen und von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

Solararkitekturen sind erwünscht, soweit sie das Gesamterscheinungsbild nicht beeinträchtigen.

3. Grundstücksfreiflächen und Zufahrten für Stellplätze und Garagen

Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht hauswirtschaftlichen Zwecken dienen oder als Stellplatzfläche erforderlich sind. Der Vorgartenbereich darf nicht hauswirtschaftlichen Zwecken dienen oder als Stellplatzfläche genutzt werden.

Die Grundstückszufahrten und -zugänge sowie die zu hauswirtschaftlichen Zwecken genutzten Flächen sind einschließlich ihres Unterbaues in wasserdurchlässiger und versickerungsfähiger Weise auszuführen (z.B. Kiesdecken, Rasen- bzw. Splittflächenpflaster). Die Verwendung von Beton oder Asphalt ist unzulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 0,50m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.

4. Einfriedungen

Einfriedungen sind nach Struktur, Material, Höhe und Gestaltung der Architektur der zugehörigen baulichen Anlage und dem Straßenbild anzupassen.

Geschlossene Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig.

5. Befreiungen

Von zwingenden Vorschriften dieser Satzung kann auf zu begründenden Antrag befreit werden, wenn:

1. das in den Festsetzungen des Bebauungsplanes und mit der Satzung gem. § 81 HBO verfolgte Ziel erreicht wird,
2. Gründe des Wohles der Allgemeinheit die Abweichung erfordern oder
3. die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer 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 werden - auch unter Vorbehalt des Widerrufs - 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.

6. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 76 HBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Verboten dieser Satzung zuwider handelt.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 € geahndet werden.

III. Teilungssatzung gemäß § 19 Baugesetzbuch

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107 wird gemäß § 19 Abs. 1 BauGB bestimmt, dass die Teilung eines Grundstückes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf.

IV. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

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

Auf den § 20 HDschG wird hingewiesen. Hiernach sind Bodendenkmäler, die bei Erdarbeiten bekannt werden, dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Die Bestehende Allee entlang des Güldensöllerweges steht unter dem Schutz des § 15 HeNatG.

110 kV oberirdische Leitung mit beidseitigem Schutzstreifen von je 20,0m

VERFAHRENSVERMERKE

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 16.10.1997 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde bekanntgemacht.

In der Taunus-Zeitung am 24.10.1997
In der Frankfurter Rundschau am 25.10.1997

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurden die Bürger frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 14.02.2000 bis 17.03.2000 öffentlich unterrichtet.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 20.06.2002 die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Bebauungsplan und die Begründung wurden vom 05.08.2002 bis 11.09.2002 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung bekanntgemacht.

In der Taunus-Zeitung am 19.07.2002
In der Frankfurter Rundschau am 19.07.2002

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27.11.2003 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde ist nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgestellt.

Bad Homburg v.d.Höhe

den 04.12.2003

Der Magistrat
gez. Korwisi
M.Korwisi (Stadtrat)

Der Beschluss dieses Bebauungsplanes wurde bekanntgemacht.

In der Taunus-Zeitung am 04.12.2003
In der Frankfurter Rundschau am 04.12.2003
Der Bebauungsplan ist damit am 04.12.2003 in Kraft getreten

Lage im Stadtgebiet

Bebauungsplan Nr. 107 "Güldensöllerweg / Silberweg"

Fassung vom: 05.08.2003

DEZERNAT III
gez. Korwisi
M.Korwisi (Stadtrat)

Fachbereich Stadtplanung
gez. Holz
J. Holz (Fachbereichsleiter)

KARTENGRUNDLAGE

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem digitalen Liegenschaftskataster nach dem Stande vom 04.12.2003 übereinstimmen.

Bad Homburg v.d.Höhe,
den 04.12.2003

Der Magistrat
FB Stadtplanung
Liegenschaftsamt
gez. Jörges
(J. Jörges)