

**TEXTFESTSETZUNGEN**

**B) SATZUNG GEM. § 81 HBO ÜBER DIE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN**

„Aufgrund des § 81 der Hessischen Bauordnung in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274) in Verbindung mit §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 54) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe in der Sitzung am **22.06.2006** die nachstehende Satzung beschlossen.“

Der Geltungsbereich der Satzung gemäß § 81 HBO ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 „Engelsgasse“.

**1. Dachform und -neigung**

In den Bereichen WA1 bis WA4 und im MI1 sind nur geneigte Dachformen zulässig; für die Dächer der Hauptgebäude sind dabei nur Dachneigungen von mindestens 25 Grad zulässig. In den Bereichen WA2 und WA3 darf bei Dächern oberhalb des dritten Vollgeschosses die Dachneigung maximal 30 Grad betragen. In den Bereichen MI2, MI3 und MI4 sind nur Flachdächer zulässig. Bei zurückgesetztem obersten Geschoß (Staffelgeschoß) ist ein Dachüberstand von maximal 1,0 m zulässig.

**2. Dachaufbauten / -einschnitte, Drempel**

Dachgauben sind nur bei Dächern zulässig, deren Neigung mindestens 35 Grad beträgt. Sie dürfen in ihrer Gesamtbreite 50 % der Traufbreite des Hauptdaches nicht überschreiten. In den Gebieten WA1 bis WA4 sind Dachzeileinschnitte nur in einer Breite von insgesamt bis zu einem Drittel der Traufbreite des Hauptdaches zulässig. Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Definition der Drempelhöhe: Die Drempelhöhe wird an der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerkes zwischen den Schnittpunkten mit der Oberkante der obersten Geschoßrohdecke und der Unterkante der Dachkonstruktion gemessen. In den Bereichen WA2 und WA3 sind bei Dächern oberhalb des dritten Vollgeschosses Drempel und Dachaufbauten unzulässig. In den Bereichen MI2, MI3 und MI4 sind haustechnische Aufbauten auf den Dachflächen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind funktionsbedingte Abgas- bzw. Abluftrohre bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m sowie Aufzugsüberfahrten bis zu einer Höhe von maximal 0,75 m.

**3. Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung sind nur einfarbige Materialien in anthrazit, rot oder braun zulässig. Dachbegrünungen und Solaranlagen sind zulässig.

**4. Fensteröffnungen**

An den Nordfassaden der Gebäude im MI3 sowie in dem Teilbereich des MI4b, der nördlich der Trasse zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gelegen ist, und an der Südostfassade des Gebäudes „Saalburgstraße 1“ sind nur untergeordnete, kleine Fensteröffnungen mit einer Größe von maximal 0,5 m<sup>2</sup> je Öffnung zulässig. Eine Aneinanderreihung zweier oder mehrerer Fenster ist nicht zulässig.

**5. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) in den Gebieten WA1 bis WA4, MI1 und MI2 sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zur Bepflanzung sind überwiegend heimische Laubbäume oder Hochstamm-Obstbäume sowie überwiegend heimische Sträucher zu verwenden.

Im MI3 sind mindestens 40 % der Grundstücksfläche, im MI4 mindestens 10 % der Grundstücksfläche als struktureller Garten oder Parkanlage anzulegen und wie folgt zu gestalten: je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum oder Hochstamm-Obstbaum und fünf Sträucher zu pflanzen. Intensiv genutzte Flächen - wie z.B. Sitzbereiche, Rasenflächen und Nutzgärten - dürfen einen maximalen Anteil von ca. 30 % der Grundstücksfläche einnehmen. Die Anlage der Gärten oder Parkanlagen ist auch über Tiefgaragen zulässig.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind die nicht überbauten Flächen gemäß § 8 (1) HBO wasserdurchlässig zu belassen und als Grünfläche zu erhalten bzw. zu gestalten.

**C) FESTSETZUNGEN GEM. § 42 (3) HWG**

**1. Rückhaltung und Verwendung von Niederschlagswasser**

Das in den Gebieten WA1 bis WA4, MI1 und MI2 auf nicht begrünte Gebäude und andere geeignete Flächen auftreffende Niederschlagswasser ist zu sammeln und zu verwenden (z.B. als Brauchwasser in Zisternen mit einer Mindestgröße von 20 l/qm Sammelfläche). Das Überlaufwasser darf in die Kanalisation eingeleitet werden.

Das in den Gebieten MI3 und MI4 auf den befestigten Teilflächen der Grundstücke auftreffende Niederschlagswasser ist in geeigneten Speichereinrichtungen, wie Retentionszisternen oder Mulden zu sammeln. Das erforderliche Speichervolumen beträgt 2,7 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche mit einem Versiegelungsgrad von 100 %. Zur Sicherstellung eines dauerhaft verfügbaren Rückhaltvolumens sind die Speicher mit einem Drosselablauf an den geplanten Regenwasserkanal anzuschließen. Der gedrosselte Abfluss ist auf einen Volumenstrom von 0,1 l/s je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche einzustellen. Die genaue Ermittlung des erforderlichen Speichervolumens wird im Genehmigungsverfahren für das jeweilige Bauvorhaben festgelegt.

**D) HINWEISE**

**1. Altstandorte**

In den Bereichen MI3 und MI4 gab es gewerbliche Nutzungen, die ein Gefährdungspotential für den Boden haben könnten. Hierbei handelt es sich um die ehemals bebauten Grundstücke Hindenburg Nr. 6, 8 und 10. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind zur Zeit nicht bekannt. Vor einer Bebauung sollten vorgelegte nutzungsspezifische umwelttechnische Untersuchungen durchgeführt werden. Die zuständige Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden ist einzuschalten.

**2. Versickerung von Niederschlagswasser**

Gemäß § 42 (3) HWG soll Niederschlagswasser in geeigneten Fällen versickert werden. Wird das Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht, ist die Maßnahme vorab mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen und ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Eine Grundwassereinleitung mittels Drainage ist nicht zulässig.

**3. Sicherung von Bodendenkmälern gemäß § 20 HDöSchG**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

**E) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

Das Plangebiet liegt teilweise in der Zone C und D quantitativ des festgesetzten Heilquellen-schutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen der Kur- und Kongress GmbH Bad Homburg v.d.Höhe. Die Verbote der Schutzverordnung vom 28.11.1985 sind daher strengstens zu beachten. Die Schutzgebietsgrenzen sind aus der o.g. Schutzgebietsverordnung zu entnehmen.

Datum	gezeichnet/ geändert	Datum	gezeichnet/ geändert
16.07.2002	SS Schmitt	05.02.2004	SS Schmitt
23.10.2002	SS Schmitt	29.03.2004	SS Schmitt
13.02.2003	SS Schmitt	24.10.2005	JF Flacke
15.05.2003	SS Schmitt	20.04.2006	SS Schmitt
22.05.2003	SS Schmitt		
Datum	geprüft Zeichner	Datum	geprüft Planer
15.05.2003	SS Schmitt	15.05.2003	MR Rech
22.05.2003	SS Schmitt	22.05.2003	MR Rech
12.02.2004	SS Schmitt	12.02.2004	MR Rech
29.03.2004	SS Schmitt	29.03.2004	MR Rech
24.10.2005	JF Flacke	24.10.2005	MR Rech
20.04.2006	SS Schmitt	20.04.2006	MR Rech

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss am **10.12.1987**  
 bekanntgemacht:  
 in der Taunus-Zeitung am **27.01.1988**  
 in der Frankfurter Rundschau am **27.01.1988**

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB vom **08.07.2003 bis 08.08.2003**

Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB am **24.11.2005**  
 bekanntgemacht:  
 in der Taunus-Zeitung am **14.01.2006**  
 in der Frankfurter Rundschau am **13.01.2006**

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom **23.01.2006 bis 24.02.2006**

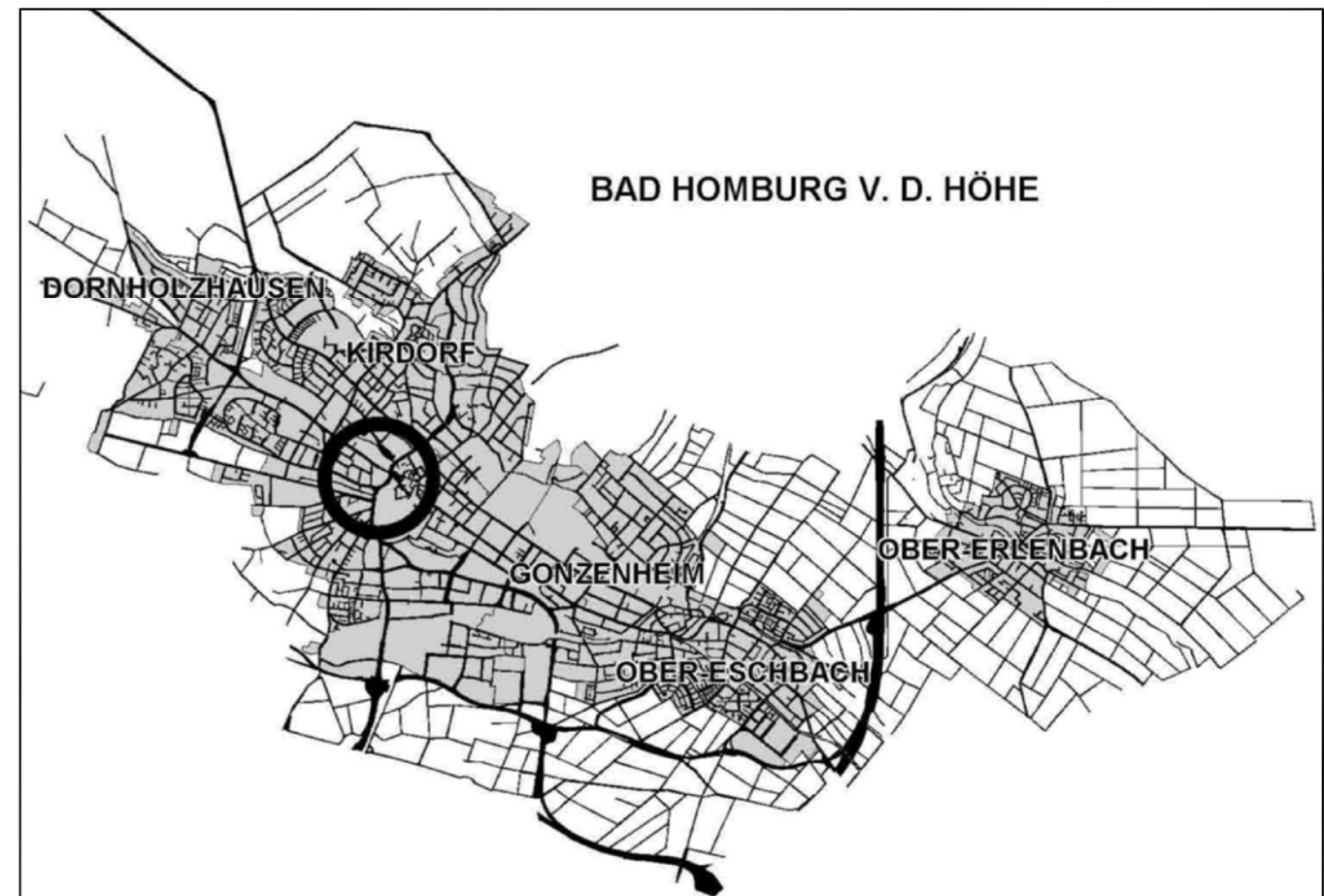
Satzungsbeschluss am **22.06.2006**

Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde gem. § 10 (2) BauGB:  
 - entfällt -

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB:  
 in der Taunus-Zeitung am **29.06.2006**  
 in der Frankfurter Rundschau am **29.06.2006**

**Der Bebauungsplan Nr. 37, 1. Änderung tritt mit Beginn des 29.06.2006 in Kraft**

Bad Homburg v.d.Höhe, Der Magistrat  
 den 29.06.06 gez. Dr. U. Jungherr  
 Dr. U. Jungherr  
 Oberbürgermeisterin



**Fassung vom 20.04.06**  
 Dezernat 1 Fachbereichsplanung  
 gez. Dr. U. Jungherr gez. J. Holz  
 Dr. U. Jungherr J. Holz  
 Oberbürgermeisterin Fachbereichsleiter

**Stadt Bad Homburg**  
 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37  
**"Engelsgasse"**  
 Kernstadt

**PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baulinie
- Baugrenze

**Art der baulichen Nutzung**

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MI** Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung	WA1		WA2		WA3		WA4		MI1		MI2		MI3		MI4	
	II	III	III	II	II	III	III	II	II	III	III	III	III	III	s. unten	
Zahl der Vollgeschosse (max.)	0,3	0,4	0,4	0,4	0,4	0,5	0,5	0,4*	0,4*	0,6*						
Grundflächenzahl	0,7	1,0	1,0	0,8	1,0	1,2	0,8	1,3								
Geschoßflächenzahl	0,7	1,0	1,0	0,8	1,0	1,2	0,8	1,3								
Bauweise	offen	offen	offen	offen	offen	offen	offen	a*								

\* siehe Textfestsetzung A 2.1  
 \* siehe Textfestsetzung A 1.5

- Verkehrsfläche
- Einfahrtbereich zur Tiefgarage
- Fläche für den Gemeinbedarf: Kindergarten
- Öffentl. Grünfläche: Friedhof
- Erhalt von Bäumen
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht  
 G: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit  
 F: Fahrrecht zugunsten von Anliegern und Berechtigten  
 L: Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bad Homburg und der Versorgungsträger
- Fläche für Stellplätze

**Art der baulichen Nutzung**

- D** Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

Die Abgrenzung der Einzelanlage weicht aufgrund eines geplanten Grundstückstauschs an der südlichen Grenze im Bereich des östlichen Punktehauses im MI3 von der aktuellen Eintragung in der Denkmaltopographie ab. Sie wurde im Einvernehmen mit der Denkmalschutzbehörde an den zukünftigen Grundstücksverlauf angepasst.

**TEXTFESTSETZUNGEN**

**A) FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB**

**1. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 1 BAUGB**

**1.1 Ausschluß von Nutzungen**  
 In den Bereichen WA1, WA2 und WA4 sind Tankstellen, in den Mischgebieten MI1 bis MI4 sind Tankstellen sowie Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO und gemäß § 6 (3) BauNVO ausgeschlossen.

**1.2 Geschoßweise Nutzungsbestimmung**  
 Im MI3 ist oberhalb des 2. Vollgeschosses nur Wohnnutzung zulässig.

**1.3 Zulässigkeit von Staffelgeschossen**  
 Im MI3 und MI4 ist oberhalb des 3. Vollgeschosses nur ein zurückgesetztes oberstes Geschoß (Staffelgeschoß) zulässig, soweit es kein Vollgeschoß ist. Im Bereich MI3 und in dem Bereich des MI4b, der nördlich der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche liegt, ist das Staffelgeschoss mindestens 5,0 m von der jeweiligen westlichen Gebäudekante abzurücken.

**1.4 Zulässigkeit von hausinternen Erschließungsanlagen**  
 Innerhalb des MI4a sind ausnahmsweise hausinterne Erschließungsanlagen (z.B. Aufzug, Treppenhaus) mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 70 m<sup>2</sup> bis zu einer Höhe von 3 Vollgeschossen zulässig.

**1.5 Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO**  
 In den Bereichen MI3 und MI4 darf - über die Regelung des § 19 (4) Satz 2 BauNVO hinaus - die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (insbesondere Tiefgaragen), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

**1.6 Stellplätze**  
 Im Bereich MI2 sind PKW-Stellplätze zu mindestens 80 % in Tiefgaragen unterzubringen. In den Bereichen MI3 und MI4 sind PKW-Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen oder in den dafür zeichnerisch festgesetzten oberirdischen Stellplatzflächen zulässig.

**1.7 Ermittlung der Geschoßfläche gemäß § 20 (3) BauNVO**  
 Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind in den Bereichen WA1 bis WA4 zudem die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlicher ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

**TEXTFESTSETZUNGEN**

**2. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 (4) BAUNVO**

**2.1 Bauweise**  
 Im MI4 wird eine von der offenen Bauweise insofern abweichende Bauweise festgesetzt, als Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind.

**3. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 (5) BAUNVO**

**3.1 Überbaubare Grundstücksfläche**  
 In den Bereichen WA1 bis WA4 und im MI1 sind Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur zulässig, wenn sie mind. 0,3 m unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegen.

**4. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 24 BAUGB**

**4.1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
 Im Bereich MI4 sind Fenster von Wohnräumen, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, auf der dem Hindenburg abgewandten Seite einzurichten.

**5. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 25 A BAUGB**

**5.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**  
 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind einheimische Bäume wie Spitzahorn, Hainbuche, Winterlinde, Eiche oder Eberesche mit einem jeweiligen Baumabstand von 8-10 m anzulegen. Mit Ausnahme der Eberesche müssen die o.g. Baumarten einen Stammumfang von mindestens 25 cm und eine Höhe von mindestens 5 m aufweisen. Ebereschen müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm und eine Höhe von mindestens 3 m aufweisen. Zudem sind je 100 cm 5 Heister mit einer Höhe von 150-175 cm und 40 Sträucher je nach Art mit einer Höhe von 80-80, 80-100 oder 100-150 cm zu pflanzen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist mindestens 3 Jahre durchzuführen.

**5.2 Dachbegrünung**  
 Innerhalb des MI2, MI3 und MI4 sind mindestens 70 % der Dachflächen extensiv zu begrünen.

**5.3 Fassadenbegrünung**  
 Die Nordfassaden der Gebäude im MI3 sowie in dem Teilbereich des MI4b, der nördlich der Trasse zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gelegen ist, sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

**6. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 25B BAUGB**

**6.1 Erhaltung von Gehölzen**  
 Die standortgerechten Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen wieder zu ergänzen. Falls dadurch jedoch die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird.