

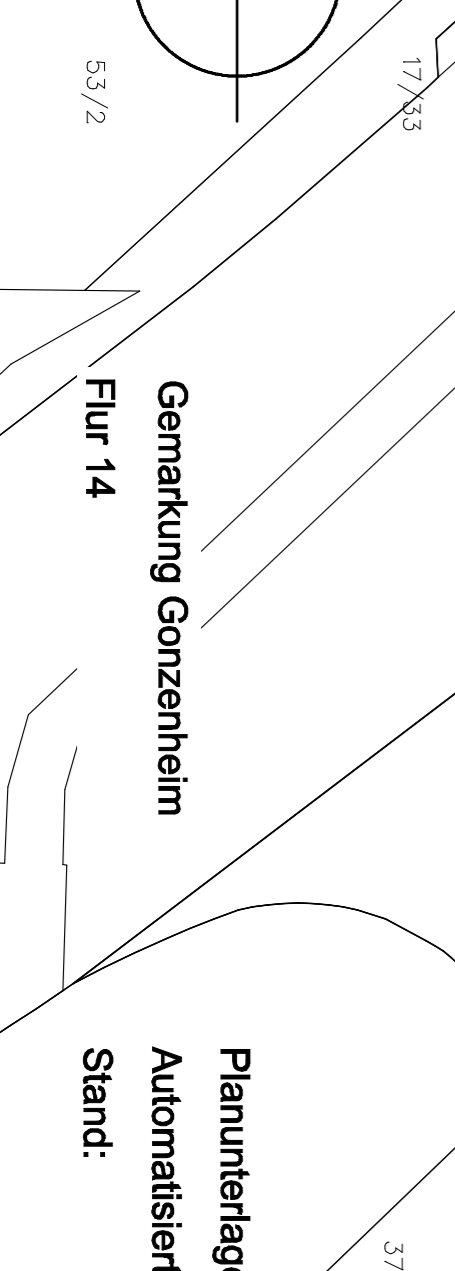
Stadt Bad Homburg v.d.Höhe

Bebauungsplan Nr. 55 "Erweiterte Innenstadt", 1. Änderung



Gemarkung Gonzenheim Flur 14

Planunterlage: Aktualisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stand: 01.01.2006 M: 1 : 500



Planzeichenklärung

Art der baulichen Nutzung

- WR Reines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1, 1.

Maß der baulichen Nutzung

- 0,3 GRZ - Grundflächenzahl, s. textl. Fests. Nr. 1, 2, 1
0,9 GRZ - Geschosflächenzahl
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- 0 offene Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen

- Strassenverkehrsfläche
Strassenbegrenzungslinie

Zu enthaltende Bäume

- Zu enthaltende Bäume, s. textl. Fests. Nr. 1, 4.

Sonstige Planzeichen

- ST Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, s. textl. Fests. Nr. 1, 3.
TGA Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen s. textl. Fests. Nr. 1, 3.
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 "Erweiterte Innenstadt"
Maße in m

Textliche Festsetzungen

I. Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

- 1. Art der baulichen Nutzung
Im Reinen Wohngebiet sind die gemäß § 3 (3) BauNutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl zulässige Grundfläche
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenwegen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.
3. Überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze und Garagen
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
3.2 Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
4. Erhaltung von Bäumen
Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und während der Bauarbeiten wirksam vor Beschädigung zu schützen. Sollte eine Beschädigung unumgänglich oder der Baum aus anderen Gründen nicht zu erhalten sein, ist an anderer Stelle des selben Grundstückes eine Ersatzpflanzung gemäß IV, Planz. liste 1, vorzunehmen.
5. Anpflanzung von Bäumen
Die entlang der Philip-Reis-Straße gemäß Stellplatzanzug der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe geforderten Baumartungen sind ausschließlich mit klein Kronen Bäumen einer Art gemäß IV, Planz. liste 1, auszuführen.
6. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich und Zuordnung
Den Eingriffen durch das geplante Vorhaben wird die Kompensationsmaßnahme auf dem Flurstück 35/1, Flur 11, Gemarkung Ober-Eichenach, auf einer Teilfläche von 190m² zugunsten. Dort wurde auf dem in städtischem Besitz befindlichen Grundstück im Jahr 2004 als voraussetzende Maßnahme eine Wildobstwiese angelegt.

II. Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i. V. mit § 81 (4) Hessische Bauordnung (HBO)

- 1. Dachgestaltung
Dachformen
Zulässig sind nur Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer.
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind je Hauptruppe jeweils nur die gleichen Dachformen zulässig.
Ein Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das aus zwei gleich geneigten Dachflächen mit einem gemeinsamen horizontalen First und senkrechten Giebelflächen gebildet wird.
Ein Pultdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das aus einer einseitig geneigten Dachfläche mit mehr als 10° Neigung gebildet wird.
Ein Flachdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das aus einer Dachfläche mit weniger als 10° Neigung gebildet wird.
2. Dachneigungen
Für die Hauptdachflächen von Satteldächern ist nur eine beidseitig gleiche Dachneigung von höchstens 40° zulässig.
Für die Hauptdachflächen von Pultdächern ist eine Dachneigung von höchstens 30° zulässig.

1.3 Dachaufbauten

Als Dachaufbauten sind nur Gauben und Zwerchhäuser zulässig. Weiterhin sind technische Dachaufbauten, wie z.B. Antennenträger, Lüftungs- und Klimaanlagen zulässig, die jedoch den höchsten Punkt des Daches nicht mehr als 0,75 m überragen dürfen.
Ausnahmsweise ist eine Überschneidung dieses Maßes zulässig, sofern dies auf der Grundlage behördlicher Vorschriften zu erfolgen hat.

2.1 Grundflächenzahl zulässige Grundfläche

Zwerchhäuser sind nur bis zu einer jeweiligen Breite von 4,00 m zulässig.
Gauben sind nur bis zu einer jeweiligen Breite von 3,00 m zulässig.

3.1 Zwerchhäuser im Sinne dieser Festsetzungen sind Dachaufbauten, deren frontseitige Außenwand in der Flucht der darunter liegenden Außenwand liegt und von dieser nicht durch die Traufe des Hauptdaches getrennt wird.

2. Begründung von baulichen Anlagen sowie Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksflächen

- 2.1 Begründung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu 70% gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Diese Flächen sind zu mindestens 20 % mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern der Planz. listen 1 und 2 (IV) zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
2.2 Tiefgaragendecken
Nicht überbaute Tiefgaragendecken sowie Tiefgaragendecken, die nicht für Stellplätze und Zugänge genutzt werden, sind intensiv zu begrünen.
2.3 Befestigung der Grundstücksflächen und privaten Stellplätze
Die Befestigung der privaten Grundstücksflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen Art und Nutzung dieser Flächen zwingend erforderlich ist (z.B. Zuwegungen, private Stellplätze). Sie ist wasserundurchlässig auszuführen (mit Rasensteinen, Pflastersteinen mit weitem Fugenabstand o.ä.).

2.4 Dachbegründung

Flachdächer und Pultdächer bis zu einer Neigung von 15° sind extensiv zu begrünen.

3. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 76 Hessische Bauordnung (HBO) handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen nach § 9 (4) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 81 (4) Hessische Bauordnung (HBO) zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße gemäß Hessischer Bauordnung (HBO) geahndet werden.

III. Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i. V. mit § 42 (3) Hessisches Wassergesetz (HWG)

Verwendung und Rückhaltung von Niederschlagswasser
Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist aufzufangen und möglichst als Brauchwasser zu nutzen. Oberirdisches Wasser ist zulässig in das öffentliche Netz einzuleiten. Das auf bestehenden Flächen anfallende Niederschlagswasser ist mittels Regenwasserentsorgung ebenfalls zulässig zu entsorgen.

IV. Anlage: Pflanzlisten

Für Bepflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die beispielhaft aufgeführten Pflanzensorten zu verwenden. Eine fachgerechte Ergänzung der Auswahl mit standortgerechten und heimischen Laubbäumen ist zulässig.

Pflanzliste 1: Heimische Bäume

- Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Juglans regia
Prunus avium
Prunus felceana
Quercus robur
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Sorbus domestica
Sorbus torminalis
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
sowie Obstbäume als Hochstamm
Feld-Ahorn
Berg-Ahorn
Hainbuche
Rot-Buche
Gemeine Esche
Walnuss
Vogel-Kirsche
Trauben-Eiche
Steil-Eiche
Mehlbirne 1)
Eibenschick 1)
Speierling 1)
Eisenerle 1)
Winter-Linde
Sommer-Linde
1) KleinKronig

Pflanzliste 2: Heimische Sträucher

- Acer campestre
Cornus mas
Cornus avellana
Crataegus laevigata
Caragana monorhiza
Rhamnus cathartica
Rosa arvensis
Rosa canina
Rosa pimpinellifolia
Salix caprea
Feld-Ahorn
Kornelkirsche
Haselnuss
Zweigflügler Weidorn
Eingriffeliger Weidorn
Kreuzdorn
Acker-Rose
Hunds-Rose
Veier-Rose
Salk-Weide

V. Hinweise und Empfehlungen

Schutzgebiete
Das Plangebiet befindet sich gemäß Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen der Kur- und Kongress GmbH Bad Homburg v.d. Höhe vom 28. Nov. 1985 im Heilquellenchutzgebiet „Zone C zum Schutz gegen quantitative Beeinträchtigungen.“
Stellplatzanzug
Auf die Stellplatzanzug der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
Baumschutzsatzung
Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

Archäologische Fundstellen

1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalrechtlich Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.
2. Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver-lung Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Bauausgabebereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist.

Schallschutzmaßnahmen bei Gebäuden

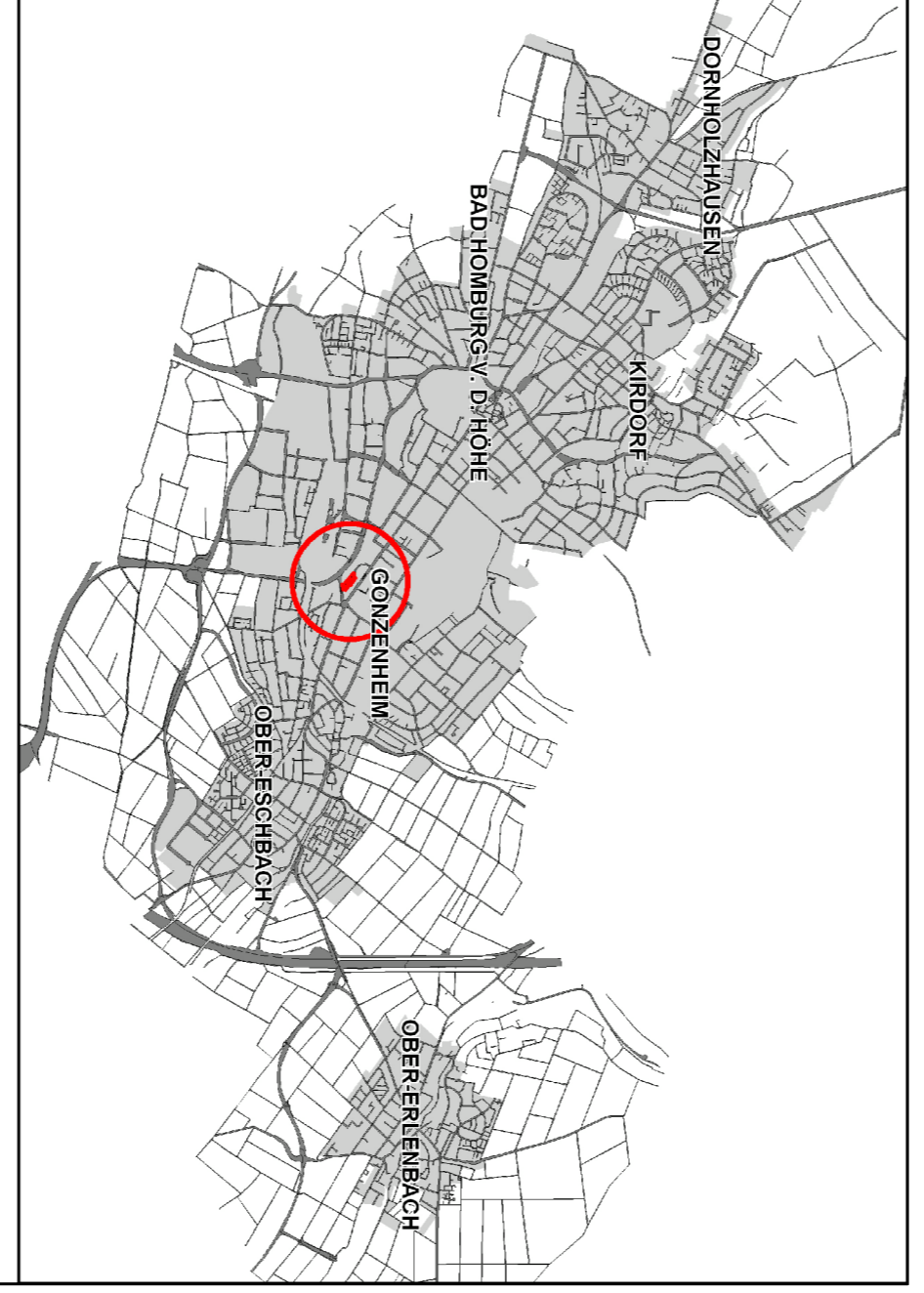
Der südliche Bereich des Plangebietes ist durch Straßenverkehrslärm belastet. Die Frassschneidestellen, wie Fenster, Außenwände und Dachflächen schutzbedürftiger Räume müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauten nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau erfüllen.

Ausfertigungsvermerk

Auf Grund der §§ 1 (2) und 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Plan-zeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der zugehörigen Begründung am 20.12.2007 als Satzung beschlossen.

Die Übernahmefrist dieser Planaufarbeitung mit dem von der Stadtverordnetenver-sammlung beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Bad Homburg v.d.Höhe (Siegel)
gez. Dr.-U. Jungherr
Oberbürgermeisterin
den 03.01.2008

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung wurde am 08.01.2008 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf § 215 BauGB hingewiesen.
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.



BEBAUUNGSPLAN NR. 55 "ERWEITERTE INNENSTADT" 1. ÄNDERUNG

DER MAGISTRAT DER STADT BAD HOMBURG V.D. HÖHE
FACHBEREICH STADTPLANUNG - RAUMBAUPLATZ 1 - 61348 BAD HOMBURG V.D. HÖHE

PLANUNG UND VERFAHREN
PLANNUNGSSTEMM
Dipl.-Ing. D. Heide - Dipl.-Ing. K. Richter - Dipl.-Ing. D. Schmitt
Liedesgasse 25a 64263 Darmstadt
Telefon: 06151 / 55809-0 Fax: 06151 / 55809-28 e-mail: info@planungsstemm-hrs.de