



STADT BAD HOMBURG V.D.HÖHE

Bebauungsplans NR. 5E1

"KAISER-FRIEDRICH-PROMENADE - FRIEDRICHSTRASSE - LOUISENSTRASSE - KISSELEFFSTRASSE"

Fassung der 2. Änderung

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 Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466,479)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HsNatG)** in der Fassung vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2002 (GVBl. I S. 614)
- Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)** in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 324)

ZEICHENERKLÄRUNG :

I. Festsetzungen nach BauGB

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs**
Geltungsbereich B-Plan Nr. 5E1, 3. A.
- Art der baulichen Nutzung**
- MK** Kerngebiet
Ab dem 1. OG sind gemäß § 7 Abs. 27. BauNVO Wohnungen zulässig.
Schankwirtschaften im Sinne des § 1 des Gaststättengesetzes und Vergnügungsstätten im Sinne der §§ 33a und 33i der Gewerbeordnung sind unzulässig.
- SO** Sondergebiet für Kur- und kurverwandte Einrichtungen, Heime, Betriebe für das Betriebsberufsgewerbe sowie Speisewirtschaften.
In den Sondergebieten können ausnahmsweise Dienstleistungsbetriebe zugelassen werden, sofern sie der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen und der Eigenart des Sondergebietes nicht widersprechen. Sie sind unzulässig, wenn von ihnen Belastungen und Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.
In den Sondergebieten können ausnahmsweise Wohnungen zugelassen werden.
- MI** Mischgebiet
Schankwirtschaften im Sinne des § 1 des Gaststättengesetzes und Vergnügungsstätten im Sinne der §§ 33a und 33i der Gewerbeordnung sind unzulässig.
- WA** Allgemeines Wohngebiet
Schankwirtschaften im Sinne des § 1 des Gaststättengesetzes sind unzulässig.
- Flächen für Gemeinbedarf**
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude**
- Maß der baulichen Nutzung**
- z.B. IV** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- z.B. 0,6** Grundflächenzahl GRZ
- z.B. 0,6** Geschosflächenzahl GFZ
In Bereichen in denen keine GRZ/GFZ festgesetzt sind gibt die überbaubare Grundfläche die zulässige Grundfläche der Bebauung an.
Die nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen für GRZ und GFZ können ausnahmsweise dann überschritten werden, wenn die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und die zul. Anzahl der Vollgeschosse bzw. die Traufhöhe eingehalten werden.
- H** Maximale Höhe der Gebäudeoberkante in m über NN als Obergrenze.
Die Baukörperhöhe ist definiert durch den Schnittpunkt der Außenwand und der Oberkante Dachstuhl.
- TH= z.B. 184,20** Festsetzung der Traufhöhe in Meter über NN als Obergrenze.
Die Traufhöhe ist definiert durch den Schnittpunkt von Außenwand und geneigter Dachfläche.
- FH= 190,50** Festsetzung der Firsthöhe in Meter über NN, zwingend
- TH^D** Traufhöhen der denkmalgeschützten Gebäude, zwingend
- Bauweise und Stellung baulicher Anlagen**
- g** Geschlossene Bauweise
- g*** Geschlossene Bauweise. Die Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, soweit die überbaubaren Flächen dies zulassen.
- a** Von der geschlossenen Bauweise abweichende Bauweise:
Die Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, es sei denn, die heute vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude halten einen Grenzabstand ein. Dieser ist im gleichen Maß bei einer Neuerrichtung einzuhalten. Im Einzelfall können von dieser Festsetzung Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Belange der Denkmalpflege dies zulassen bzw. erfordern.
- o*** Offene Bauweise
Festgesetzt wird die offene Bauweise. Abweichungen hiervon sind zulässig, wenn sie durch Baulinien bestimmt werden.
- GD** Entsprechend gekennzeichnete Dachflächen sind auf mind. 80% ihrer Fläche mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.

Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

- TGa** Flächen für Tiefgaragen
Tiefgaragen oder Teile von Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Flächen sind nur zulässig, wenn sie unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegen und begrünt werden. Die Erdaufgabe muß mindestens 60cm betragen.

Überbaubare Flächen

- Überbaubare Flächen, die von Baugrenzen und/oder von Baulinien gebildet werden.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Öffentliche Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen

Private Verkehrsflächen

- Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Grundstücke Kisseleffstraße 7 und Louisenstraße 86-90 gegenseitig zu belastende Fläche. Die Fläche ist als Feuerwehrzufahrt einzurichten.

Versorgungsanlagen

- In dem gekennzeichneten Baugebiet ist in Abstimmung mit dem Versorgungsträger an geeigneter Stelle eine Umformstation unterzubringen.

Grünflächen

- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
Die genaue Abmessung der zum Schutz des vorhandenen Baumes notwendigen Fläche ist im Rahmen der weiteren Planung nach örtlichen Gegebenheiten festzulegen.
Erhalt von Garten- und Grünflächen
Auf der Fläche für Gemeinbedarf und auf den nicht überbaubaren, oder nicht für Tiefgaragen festgesetzten Grundstücksflächen sind die im Bestandsplan des Landschaftsplanerischen Beitrags (Anlage zur Begründung) dargestellten Grünflächen zu erhalten.
Oberflächenversiegelung
Eine Befestigung von Wegen, PKW-Stellplätzen und nicht überdachten Hofflächen ist nur in wasserundurchlässiger Weise zulässig (z.B. Schotter, Schotterrasen, breitflügig verlegtes Pflaster, Rasengittersteine).

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Das Niederschlagswasser von Dächern und geeigneten Hofflächen u.ä. muß gesammelt werden (z.B. in Zisternen) und einer Nutzung bzw. Verwertung - insbesondere für die Gartenbewässerung und die Toilettenspülung - auf dem Grundstück zugeführt werden; hierzu sind Niederschlagswasser-Sammelbehälter einzubauen. Das Behältervolumen soll 20-30 l/qm Sammelfläche betragen. Das Oberflächenwasser aus den Zisternen muß dem Kanal zugeführt werden.

Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern Bindungen für die Bepflanzung

- Zu erhaltende Bäume
Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Ausfällen wieder zu ergänzen. Zusätzlich zu den dargestellten Bäumen sind alle auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorhandenen Laubbäume und Bäume zu erhalten und bei Verlust durch heimische Strauch- und Baumarten zu ersetzen. Auf je 150qm unbebaute Grundstücksfläche ist, sofern nicht bereits vorhanden, mindestens ein Laubbau neu zu pflanzen.
Für neu anzupflanzende Bäume müssen heimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14/16cm, gemessen in 1m Höhe, Verwendung finden. Alternativ dazu können auch hochstämmige Obstbäume angepflanzt werden. Empfohlene Baumarten:

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	-	Roßkastanie
Betula pendula	-	Sandbirke
Carpinus betulus	-	Heibutz
Fagus sylvatica	-	Buche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde

II. Teilungenehmigungssatzung gemäß § 19 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedürfen Grundstücksteilungen zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Gemeinde.

III. Hinweise

- D** Kulturdenkmal, Einzelanlage gem. § 2 Hess. Denkmalschutzgesetz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5E1 "Kaiser-Friedrich-Promenade, Louisenstraße, Kisseleffstraße" liegt in der Zone B 2 und III (qualitativ und quantitativ) der staatlich anerkannten Heilquellen der Kur- und Kongreß GmbH Bad Homburg v.d.H. mit Sitz in Bad Homburg v.d.H. (Verordnung vom 28.11.1985, 31.11.1985, Seite 2340). Die zulässige Eingriffstiefe beträgt 5,00 m. Über Ausnahmen entscheidet die Untere Wasserbehörde, vorbehaltlich der Zustimmung durch das Hessische Landesamt für Umwelt und Geologie.

In Bezug auf Altlasten hat die Überprüfung der Verdachtsflächenkate 20 Altstandorte ergeben, die im Kapitel 7.0 der Begründung aufgeführt werden.
Auf die Baumsatzung der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe vom 01.11.1977 wird hingewiesen.
Auf die Vorgarnsatzung der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe vom 08.03.1988 wird hingewiesen.

Für den nachstehend gekennzeichneten Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 E1 gilt die Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in der Innenstadt vom 16.04.1981.



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 5E1 am 06.12.1973, rechtskräftig ab 12.08.1979.

Beschluss der 1. Änderung am 25.10.1984, rechtskräftig ab 19.03.1985.

Beschluss der 2. Änderung am 24.06.1999.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB vom 02.05.2000, bis 05.05.2000.

Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB am 29.08.2002, bekanntgemacht in der Taunus-Zeitung am 25.10.2002, in der Frankfurter Rundschau am 25.10.2002.

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 04.11.2002, bis 06.12.2002.

Satzungsbeschluss am 14.10.2004.

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

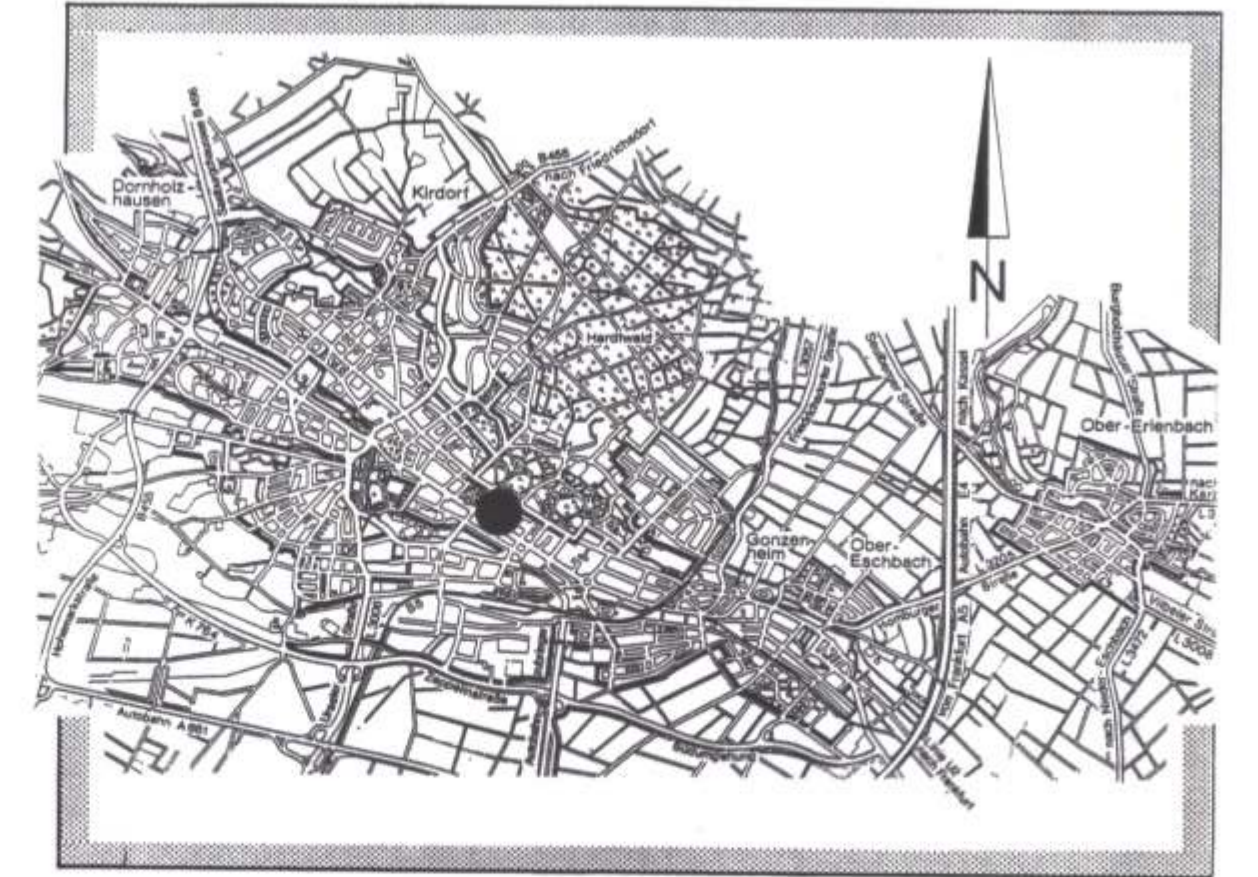
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB: in der Taunus-Zeitung am 29.10.2004, in der Frankfurter Rundschau am 29.10.2004.

rechtskräftig ab 20.10.2004.

Bad Homburg v.d.Höhe, den 20.10.2004.

Der Magistrat
gez. Jungherr
Dr. U. Jungherr
Oberbürgermeisterin

Übersicht



BEBAUUNGSPLAN NR. 5E1

"KAISER-FRIEDRICH-PROMENADE - FRIEDRICHSTRASSE - LOUISENSTRASSE - KISSELEFFSTRASSE" AG 5
Dipl.-Ing. Architekten BDA
Böttger, Kitz, Pitz
Amalienstraße 22
D-61068 Darmstadt
Tel.: 06151 2000-1 Fax: 06151 2000-113

FASSUNG DER 2. ÄNDERUNG VOM 15.03.2004
DEZERNAT I
gez. Jungherr
OBERBÜRGERMEISTERIN

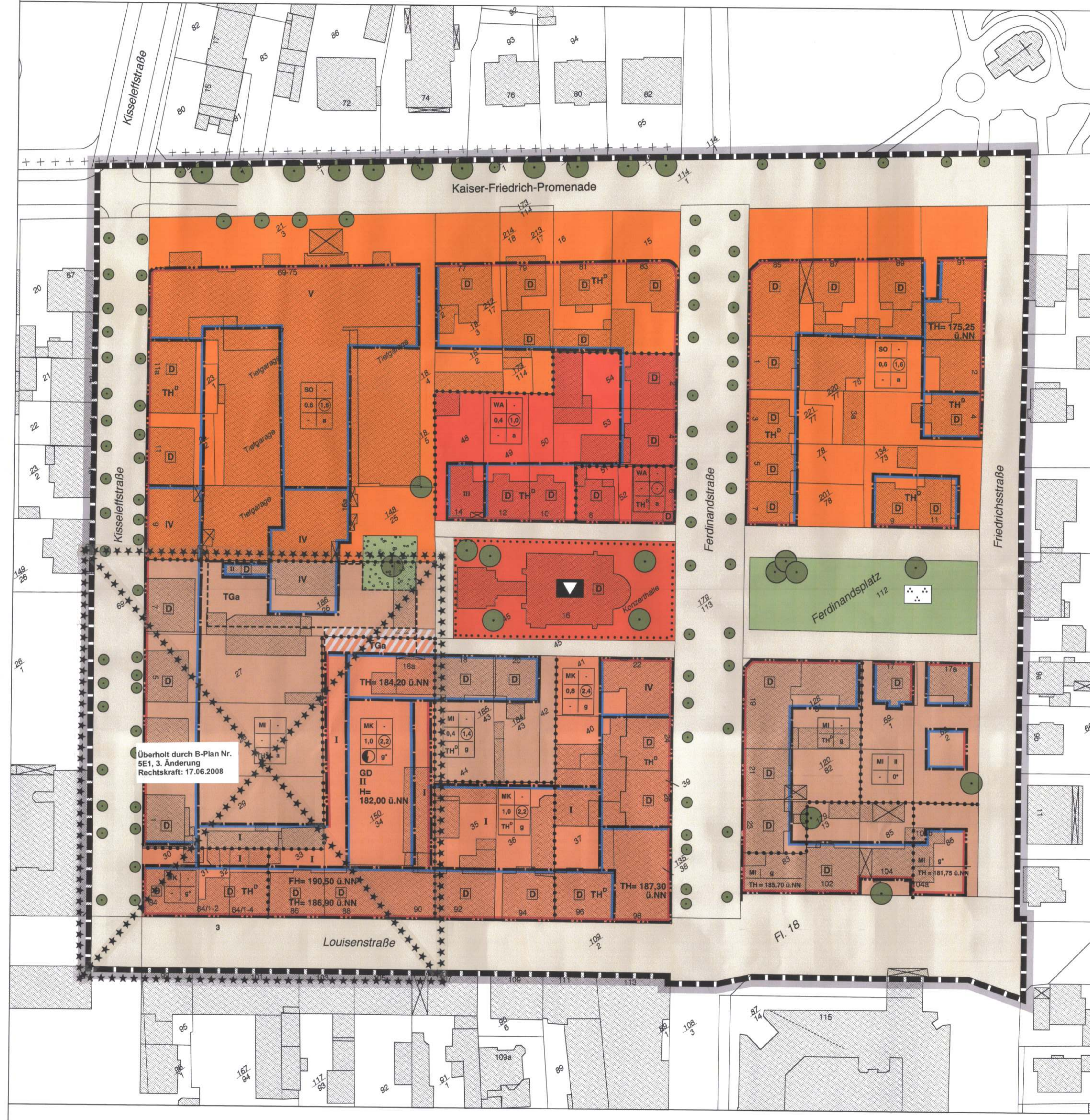
FB STADTPLANUNG
gez. Hölz
(J.HÖLZ)
FACHBEREICHSLEITER

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

KARTENGRUNDLAGE

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom März 2004 übereinstimmen.

Bad Homburg v.d.Höhe, den 20.10.2004.
Der Magistrat
FB Stadtplanung
Liegenschaften
gez. Jörges
J. Jörges



Überholt durch B-Plan Nr. 5E1, 3. Änderung Rechtskraft: 17.06.2008