

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.12.1990
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Planungsverordnung in der Fassung vom 30.07.1992 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellungen des Planungsschnittes (PlanSt 90)
 Hessische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.07.1990

Hinweise
 Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe vom 01.11.1977 wird hingewiesen. Sie ist anzuwenden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 65 G „östlich Kirdorfer Straße“ wird der Bebauungsplan Nr. 21 im Bereich Wiesenbornstraße, Kirdorfer Straße, Bachstraße und 6011, Kartenblatttrond sowie der Bebauungsplan Nr. 11, Grundstücke Wiesenbornstraße 2 - 19, Langgrabenstraße 10 - 82 und Kirdorfer Straße 44 geändert.

I. FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH

Art der baulichen Nutzung

WR Reines Wohngebiet
 Die in § 4 (1) BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

WA Allgemeines Wohngebiet
 Die in § 4 (1) BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

WB Besondere Wohngebiet
 Die in § 4 (1) BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

In Reinen, Allgemeinen und Besonderen Wohngebiet sind oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl GZ
 Eine Überschreitung der zulässigen GZ gemäß § 19.4 BauNVO ist für Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

GF Geschöfllächenzahl GFZ
 Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und Umfassungswände auf die GFZ anzurechnen.

Eine Überschreitung der GFZ ist ausnahmsweise möglich, wenn dabei der durch die überbaubaren Flächen und die zulässige Anzahl der Vollgeschosse gebundene Raum nicht überschritten wird.

Soweit die GZ und GFZ nicht festgesetzt sind, wird der Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und der zulässigen Vollgeschosse bestimmt.

II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

II-D Höchstgrenze 2 Vollgeschosse + ein Dachgeschoss.
 Das höchstzulässige Geschöfllächenmaß in Dach des Hauses untere Geschöfllächenmax. 6,0 m.

Höhenlage baulicher Anlagen

Bei ebenem Grundstücks Gelände darf die Höhe der Oberkante des Erdgeschossbodens max. 60 cm über den natürlichen Geländeanschnitt am Gebäude liegen.

Bei geneigten Grundstücks Gelände (mind. 10 %) darf die Höhe der Oberkante des Erdgeschossbodens max. 20 cm über der höchsten Stelle des natürlichen Geländeanschnittes am Gebäude liegen.

Hinweise:
 In speziellen Lageplan zum Bauantrag sind die Höhenlagen der Gebäude vorzudeklarieren. Außerdem ist der natürliche, vorhandene Geländeanschnitt an das zu errichtende Gebäude durch Höhenangaben vorzudeklarieren.

Die höchstzulässige Höhe des Dachfirsts über oberkante Erdgeschöfllächen beträgt 11 m.

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

o Offene Bauweise:
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

o Abweiche Bauweise:
 Soweit die überbaubare Fläche dies zuläßt, sind die Gebäude auf beiden seitlichen Grundstücksseiten zu errichten. Soweit die Festsetzungen von Baulinien und Baugrenzen keine Abweichung erfordern, ist an die nordöstliche Grenze zu bauen.

Überbaubare Grundstücksflächen werden gebildet

von Baugrenzen
 und / oder Baulinien

Überbaubare Grundstücksflächen ohne Begrenzung durch Baulinien oder Baugrenzen:
 Die Grundstücksflächen, die sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ohne Begrenzung durch Baulinien oder Baugrenzen befinden, können zweigeteilt bis zu 30 % überbaut werden, sofern das Höchstmaß der baulichen Nutzung für das gesamte Grundstück nicht überschritten wird. Die Überbauung ist ausnahmsweise zulässig.

Die Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen durch Balkone, Terrassen, Erker und Treppenhäuser ist zulässig, wenn sie sich nicht über die im Planungsschnitt festgesetzten Grenzen hinaus erstrecken.

Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
 Hauptflächentrichen

Begrenzung von Flächen von Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung:

TGa Tiefgarage
Ga Garage
St Stellplätze sind ausschließlich auf dem Baugrundstück nachzuweisen, auf dem das den Bedarf verursachende Vorhaben liegt.

Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO, Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der als überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen oder der besonders dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Tiefgaragen sind nur zulässig, wenn sie unter der natürlichen Geländeoberfläche liegen und wenn durch eine Erdfläche von mindestens 0,7 m die Begrünung gewährleistet ist. Ausnahmsweise kann eine Tiefgarage zugelassen werden, deren Oberkante auf Höhe der Geländeoberfläche des Gebäudes liegt, wenn sie sich außerhalb der Grenzabstände befindet.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - z.B. von Baugeländen - oder Abgrenzung des Nades der Nutzung innerhalb eines Baugelandes

Nordpfeil

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Einfriedigung

Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen sind nur als Hecken oder einstufige Zäune bis zu einer max. Höhe von 1,80 m zulässig.

Strafenseitige Einfriedigungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig.

Nicht zulässig sind glänzende Materialien und Kunststoffe als Baumaterial für Einfriedigungen.

3. Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen sind gemeinschaftlich anzulegen, soweit sie nicht bauseitig schattlich zwischen dienen oder als Stellplätze erforderlich sind.

Die als bauseitig schattlich, Arbeits- und Lagerflächen genutzten Grundstücksflächen sind mit versickerungsfähigem Material (Plaster, Kies) zu befestigen. Geschlossene Beton- oder Bitumenbefestigungen sind nicht zulässig.

Eine Veränderung der Grundstücksfläche ist nur aus dem in § 10 Abs. 8 HBO aufgeführten Gründen zulässig.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Für die Grundstücke Buchenstraße Nr. 6-14, Kirdorfer Straße Nr. 62-64 ist die Nutzung über die äußere Gestaltung durch den Zonenplan im Ortsteil des Stadtteils Bad Homburg v.d.Höhe-Kirdorf vom 12.11.1992.

IV. Hinweise

Vorhandene Gebäude

Angaben aus der Verdachtsflächenkatalog der Altstandorte:

Kirdorfer Str. 58
 Kirdorfer Str. 60
 Kirdorfer Str. 64
 Wiesenbornstr. 6
 Kirdorfer Str. 43

Weitere Erläuterungen siehe Begründung.

Das auf die Gebäude auftreffende Niederschlagswasser darf nicht den Abwasserkanal zugeführt werden. Es muß entweder auf dem Grundstück Verwendung finden, z.B. als Brauchwasser, in Form von Speicherung in Zisternen, in Form von Versickerung oder es kann auch einem oberflächennahen Wasserlauf zugeführt werden. Bei Anwendung der Versickerung ist die wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 19 Hess. Wassergesetz zu beachten. Eine Grundwasserabnahme mittels Drainage ist nicht zulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn wasserwirtschaftlich andere Entscheidungen getroffen werden müssen.

VERFAHRENSVERMERKE

Für die Aufstellung dieses Bebauungsplans sind die Bürger in der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe an folgenden Terminen beteiligt worden:

den 24.05.1993	Der Magistrat	gez. Weber Heber Stadtrat
den 12.08.1993	Der Magistrat	gez. Weber Heber Stadtrat
den 12.08.1993	Der Magistrat	gez. Weber Heber Stadtrat

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 30.10.1993... die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde bekanntgegeben:

den 12.08.1993	Der Magistrat	gez. Weber Heber Stadtrat
den 12.08.1993	Der Magistrat	gez. Weber Heber Stadtrat

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 10.12.1993... die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplans beschlossen. Dieser Bebauungsplan ist ab dem 10.12.1993... öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden bekanntgegeben:

den 12.08.1993	Der Magistrat	gez. Weber Heber Stadtrat
den 12.08.1993	Der Magistrat	gez. Weber Heber Stadtrat

ÜBERSICHT

BEBAUUNGSPLAN NR. 65G

FASSUNG VOM: 10.05.1993

DEZERNAT IV STADTPLANUNGSAMT
 gez. Weber (WEBER) STADTRAT
 (DUPLIKAT) AMTSLEITER

DER MAGISTRAT DER STADT BAD HOMBURG V.D.H. HOHE
 STADTPLANUNGSAMT - MARIENBADER PLATZ 1 - 6580 BAD HOMBURG V.D.H. HOHE

