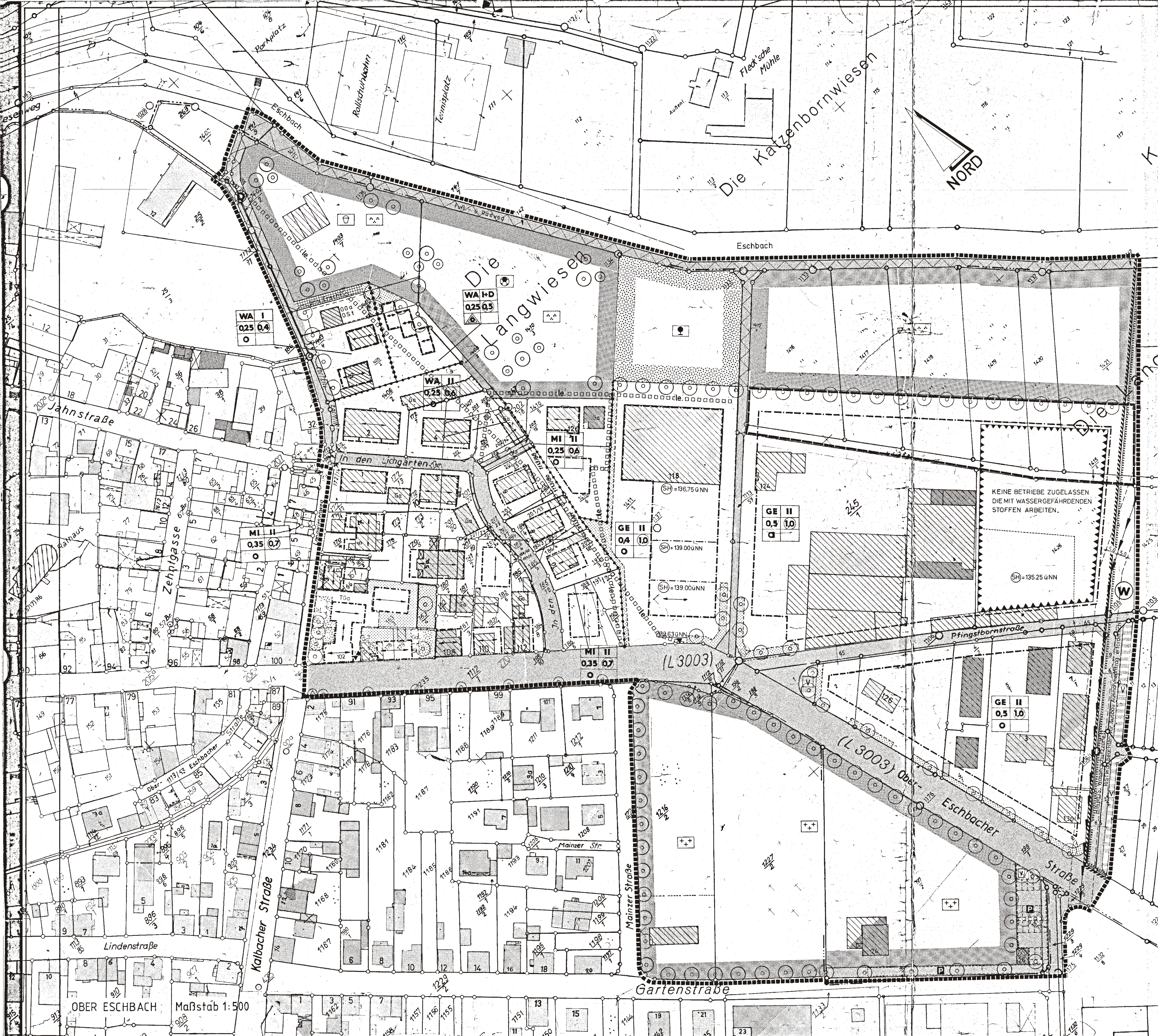




**STADT BAD HOMBURG V. D. H.**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 6B**  
**„OBER-ESCHBACHER STR./ LANGWIESEN“**



- RECHTSGRUNDLAGEN**
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986  
 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990  
 Flurschiedsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990  
 Hess. Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.07.1990
- I. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB**
- Gränze des räumlichen Geltungsbereiches
  - WA** Allgemeines Wohngebiet
  - MI** Mischgebiet
  - GE** Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung zum Schutz vor Basiskon
- SCHUTZ VOR EMISSIONEN**  
 Anlagen im Gewerbegebiet, deren Emissionen in den an- angrenzenden Wohn- und Mischgebieten zu störenden Immis- emissionswirkungen, insbesondere zu wesentlichen gas- und staubförmigen Immissionsbelastungen führen können, sind nicht zulässig.  
 Die in §§ 180/5 festgesetzten Richtwerte dürfen in  
 WA tags 35 dB  
 nachts 45 bzw. 40 dB  
 MI tags 60 dB  
 nachts 50 bzw. 45 dB  
 GE tags 65 dB  
 nachts 55 bzw. 50 dB  
 nicht überschreiten.
- SCHRÄGUNG DER FLÄCHE FÜR NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN:**  
 Ausschluss von Betrieben, die durch Erzeugung, Verarbei- tung, Lagerung und Transport wasserführender Stoffe das Grundwasser (oder oberirdische Gewässer) verunrei- gen können
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**
- MAX. DER BAULICHEN NUTZUNG**
- zB 0,5** Grundflächenzahl
  - zB 0,7** Geschossflächenzahl
  - II** Zahl der Vollgeschosse (Hochstgrenze)
  - 1-0-D** 1 Vollgeschöb und ein Dachgeschöb, das entsprecheud H80 als Vollgeschöb gilt (Hochstgrenze)  
 Dachsneigung max. 75 cm, Dachneigung 45°
- HOCHLAGER DER GEBÄUDE**  
 Die oberste des Erdgeschöbfußbodens (Sockelhöhe) darf höchstens 0,50 m über der Oberkante der jeweiligen erschließenden Anlagen (Straße, Bürgersteig, Hofweg) lie- gen, wenn keine andere Sockelhöhe angegeben ist.  
 maximale Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschöbfußbodens) über Normal-Null
- BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**
- o** offene Bauweise
  - a** offene Bauweise: nur Hausgruppen zulässig
  - a** abweichende Bauweise: Gebäude mit einer Länge über 50 m sind zulässig.
  - Haupt-Firstrichtung
- UBERBAUBARE GRUNDSTÜCKEFLÄCHEN**
- Baulinie
  - Baugrenze
  - überbaubare Grundstücksfläche
- FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE, GARAGEN UND TIEFGARAGEN**
- 04/5** Fläche für Stellplätze bzw. Garagen
  - TG** Tiefgaragen sind auch in nicht ausdrücklich dafür fest- gesetzten Flächen zulässig. Die Oberflächen von nicht überbauten Tiefgaragen sind vollständig zu begrünen. Die Erddeckung muß mindestens 60 cm betragen. Die Oberkante der Tiefgaragenbänke darf die festgesetzte Gelände- oberfläche nicht überschreiten. Als festgelegte Gelän- deoberfläche gilt der gezeichnete Erdboden. Tiefgaragen in sonst anders genutzten Gebäuden sind unterhalb der Erdgeschöbsoberkante bzw. Sockelhöhe über Normal-Null unterzubringen. Sie sind nicht auf die Zahl der Vollge- schosse oder die Bännumtre anzurechnen.
  - Einziger Anschluß einer Tiefgarage an die öffentliche Verkehrsfläche
- VERKEHRSLÄCHEN, VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ANFORDERUNGEN**
- P** Straßenverkehrsfläche Fuß- und Radweg
  - P** Straßenverkehrsfläche Fuß- und Radweg
  - P** Straßenverkehrsfläche öffentliche Parkflächen
  - private Erschließungsfläche zu belasten mit Geh- rechten, Fahrrecht und Leitungsrechten zur Erschlei- tung der rückwärtigen Bebauung
  - V** Verkehrsgrundfläche
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKEFLÄCHEN, GRÜNFLÄCHEN**  
 Innerhalb des Gewerbegebietes, des Mischgebietes und des Allgemeinen Wohngebietes sind mindestens 20 % der Fläche überbaubaren Grundstücksfläche als Grün- flächen, auf je 100 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grund- stücksfläche ist ein Baum mit mindestens 18 x 20 cm Stammumfang, gemessen 1 m Höhe, zu pflanzen. Der Bestand an Baum- und Buschwerk auf den Grundstücks- flächen ist zu erhalten und aufre. zu erhalten, daß geschlossene Baum- und Strauchgruppen entstehen. Bäume, die entfernt werden müssen, sind durch standortgemä- ße Neuanpflanzungen zu ersetzen.  
 Die Grundstücksflächen zwischen Straße und Gebäude- lich abgegrenzt sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.  
 Vorgärten dürfen nicht als hauswirtschaftliche Flächen, als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzflächen oder auf sonstige Weise genutzt werden.  
 Pro Grundstück ist in Vorgärten mindestens ein Laubbäum 1. Ordnung zu pflanzen bzw. zu erhalten, sofern die Tiefe des Vorgartens mehr als 7 m beträgt. Übrigen gilt die Vorgartensatzung der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe.  
 In Anpassung an die Landschaft sind die Gehölze aus fol- genden Arten zu wählen und zu pflanzen:
- Erlaubter Pflanzmaterial:**  
 Baume I. Ordnung: Feldahorn, Sandbirke, Hainbuche, Buche, Ahorn, Eberesche, Obstbäume, Traubeneiche, Eiche, Hainbuche, Rot- kieche, Kiefer, Buche, Schlehe, Schwarzerle, Obstbäume, Lindenarten, Buche, Kiefer, Eiche, Kiefer.  
 Baume II. Ordnung: Spitzahorn, Bergahorn, Rotbuche, Traubeneiche, Stieleiche, Mispel, Hainbuche, Schwarzerle, Obstbäume, Lindenarten, Buche, Kiefer, Eiche, Kiefer.
- Bäume I. Ordnung** sollen bei der Pflanzung mindestens einen Stammumfang von 15 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, haben.

- ERLAUBTE PFLANZUNG**
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: In den so gekennzeichneten Bereichen sind keine bauli- chen Anlagen, Tiefgaragen, Garagen oder Einstellplätze zulässig. Sie sind gärtnerisch zu gestalten und mit Gehölzen zu bepflanzen.
  - private Grünfläche Vorgartenfläche
  - öffentliche Grünfläche Spielplatz
  - öffentliche Grünfläche Friedhof
  - private Grünfläche
  - öffentliche Grünfläche
  - öffentliche Grünfläche
  - öffentliche Grünfläche
- VERSORGUNGSANLAGE**
- Uniformerstation
- GRH-, FAH- UND LEITUNGSRECHT**
- mit einem Leitungsrecht zur Führung von Trinkwasser- leitungen und Abwasserleitungen zugunsten der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe belastete Flächen

**II. SATZUNG ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHEN ANLAGEN**

- DACHANLEGEN UND GESTALTUNG**
- Die Dachform ist den Charakter der in der Umgebung über- liegend vorhandenen Dachform anzupassen.
  - Ist die vorherrschende Dachneigung nicht zweifelsfrei bestimmbar, sind die Dachform mit einer Neigung zwischen 30° und 40° anzuführen.
  - Drempel von mehr als 30 cm sind unzulässig. Drempel werden in der Pflicht der Außenwand zwischen deren Schnitt- punkten mit der obersten Geschöbdecke und der Unterkante der Dachkonstruktion (Spargel) verborgen.
  - Entlang der Ober-Eschbacher Straße ist nur das Sattel- dach mit einer Neigung von 45° zulässig.

- EINFRIEDERUNGEN**  
 Einfriederungen im Vorgartenbereich sind nach Struktur, Material, Höhe und Gestaltung der Architektur der zugehörigen baulichen Anlage anzupassen.  
 Einfriederungen der seitlichen und rückwärtigen Grund- stücksflächen sind bis zu einer Geschoöhe von 1,5 m zulässig. Die Einfriederungen sind gärtnerisch zu gestalten. Einfriederungen der gewöhnlichen Baulichen dürfen eine Höhe von 2,0 m er- reichen.  
 Einfriederungen dürfen mit Ausnahme von Hecken nicht als geschlossene Wand ausgeführt werden. Zaune aus Stränge- flecht sind mit landschaftsgerechten Sträuern oder Gehölzen zu hintergegliedern.  
 Die Einfriedung des Friedhofgeländes hat teils als Hecke, teils als Mauer von 2,0 m Höhe zu erfolgen.

- VERBAUUNGS- UND WERBUNGSANLAGEN**  
 Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.  
 Werbeanlagen in großen Parks und als bewegliche Licht- reklame (laufende Schrift, Blinken, u. a.) sind unzulä- ssig. Durch Lichtreklame darf keine Störung für die Woh- ngebiete eintreten.

- Der Bebauungsplan Nr. 6 B „Ober-Eschbacher Straße/Lang- wiesen“ liegt auch im Geltungsbereich der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Ortskern des Stadtteils Ober-Eschbacher (Baugestaltungssatzung Ober- Eschbacher). Durch die zusätzliche Satzung über die Ge- staltung baulicher Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 B wird die Baugestaltungssatzung Ober- eschbacher nicht aufgehoben. Sie gilt weiter.**

- III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAMEN**
- WM** Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen: Wasserschutzzone II
  - WA** Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen: Wasserschutzzone III A
  - Gasförmige Leitung mit Schutzstreifen 5,0 m beiderseits der Leitungsachse.

- IV. VERNEHMEN**
- D** vorhandene Gebäude

- MASSSCHUTZGEBIET**  
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt überwie- gend in dem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet Zone IIIA der Wasserversorgungsanlage der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe. ein kleinerer Teil liegt zwar in der engeren Schutzzone II, die entsprechenden Vorschriften und Richtlinien sind zu beachten.  
 Innerhalb der Zone II hat der Ausbau von Verkehrsflächen entsprechend der Richtung zu erfolgen. Vor Beginn der Arbeiten ist ein Antrag auf Ausnahmebewilligung an den Regierungspräsidenten zu stellen.

- VERFAHRENSVERMERKE**
- Es wird beachtet, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 13.8.1987 übereinstimmen.  
 Bad Homburg v.d.Höhe, der Landrat des Hochtaunuskreises Katalantant im Auftrag, den 11.5.1987 (Weber)
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 31.10.1986 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde bekanntgemacht in der Tageskurier am 11.11.1986 im Taunus-Kurier am 24.11.1986 In der Frankfurter Rundschau am 24.11.1986.  
 Bad Homburg v.d.Höhe, der Magistrat, den 18.02.1992 gez. Weber Weiser Stadtrat

- Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurden die Bürger in der Zeit vom 11.11.1986 bis 18.11.1986 beteiligt.  
 Bad Homburg v.d.Höhe, der Magistrat, den 18.02.1992 gez. Weber Weiser Stadtrat

- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28.03.1987 die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Diese Bekanntmachung und die Begrün- dung wurden im Taunus-Kurier am 1.4.1987, im Taunus-Kurier am 1.4.1987, im Taunus-Kurier am 1.4.1987, im Taunus-Kurier am 1.4.1987 In der Frankfurter Rundschau am 18.04.1987.  
 Bad Homburg v.d.Höhe, der Magistrat, den 18.02.1992 gez. Weber Weiser Stadtrat

- Die Satzungsgegenstände vom 08.06.1989 und 16.05.1991 sind durch Änderungen gem. § 9 III BauGB aufgehoben.  
 Bad Homburg v.d.Höhe, der Magistrat, den 18.02.1992 gez. Weber Weiser Stadtrat

- Lernwerk der Konkreten Verwaltungsbehörde  
 Ein Angelegenheiten nach § 11 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Die Verteilung von Bescheidungskopien wird veranlaßt durch die Umstände des Falles nicht getätigt.  
 Verfügung vom 26.05.1992  
 2-17/84-9184/01-Bad Homburg-199-100-REGIONSPRÄSIDIUM DARMSTADT  
 in Auftrag gez. Strauß

- Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes wurde bekanntgemacht:  
 In der Tageskurier am 27.11.1992  
 im Taunus-Kurier am 28.11.1992  
 in der Frankfurter Rundschau am 28.11.1992  
 Der Bebauungsplan ist somit am 02.12.1992 rechtsverbindlich geworden.  
 Bad Homburg v.d.Höhe, der Magistrat, den 17.12.1992 gez. Weber Weiser Stadtrat

- ÜBERSICHT M. 1: 10000**  
**GEMARKUNG OBER-ESCHBACH FLUR I**
- 

**BEBAUUNGSPLAN NR.6B**  
**„OBER-ESCHBACHER STR./ LANGWIESEN“**  
**TEILBEREICH**  
**„OBER-ESCHBACHER STR./ LANGWIESEN / WASSERSCHUTZGEBIET / GARTENSTR. / MAINZER STR.“**

- STADTVERWALTUNG** BAD HOMBURG V.D. H. DEN 30.10.1991
- DEZERNAT IV**  
 Lotz  
 (DIP. ING. LÖTZ)  
 AMTSLÉITER
- gez. Weber**  
**(WEBER)**  
 STADTRAT