

# Stadt Bad Homburg v.d. Höhe

## Bebauungsplan Nr. 80

### „Bereich Kaiser-Wilhelms-Bad“

#### VERFAHRENSVERMERKE

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 08.11.90 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde bekanntgemacht in der Taunus-Zeitung am 16.11.90 in der Frankfurter Rundschau am 16.11.90.

Bad Homburg v.d. Höhe  
den 23.02.02  
Der Magistrat  
R. Wolters  
Oberbürgermeister

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurden die Bürger frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 11.01.91 öffentlich unterrichtet. Erneute Bürgerbeteiligung in der Zeit vom 05.06.00 bis 07.07.00.

Bad Homburg v.d. Höhe  
den 23.02.02  
Der Magistrat  
R. Wolters  
Oberbürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 01.02.01 die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Bebauungsplan und die Begründung wurden vom 12.03.01 bis 29.04.01 öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der Auslegung wurden bekanntgemacht in der Taunus-Zeitung am 01.03.01 in der Frankfurter Rundschau am 01.03.01.

Bad Homburg v.d. Höhe  
den 23.02.02  
Der Magistrat  
R. Wolters  
Oberbürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 31.01.02 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Bad Homburg v.d. Höhe  
den 23.02.02  
Der Magistrat  
R. Wolters  
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird hermit ausserkraftigt.

Bad Homburg v.d. Höhe  
den 23.02.02  
Der Magistrat  
R. Wolters  
Oberbürgermeister

Der Beschluss dieses Bebauungsplanes wurde bekanntgemacht in der Taunus-Zeitung am 23.02.02 in der Frankfurter Rundschau am 22.02.02. Der Bebauungsplan ist damit am 23.02.02 in Kraft getreten.

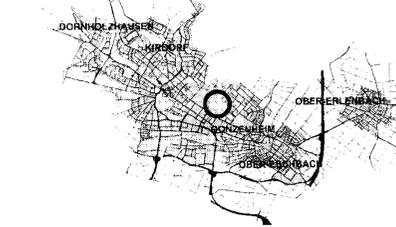
Der Beschluss dieses Bebauungsplanes wurde bekanntgemacht in der Taunus-Zeitung am 23.02.02 in der Frankfurter Rundschau am 22.02.02. Der Bebauungsplan ist damit am 23.02.02 in Kraft getreten.

Der Beschluss dieses Bebauungsplanes wurde bekanntgemacht in der Taunus-Zeitung am 23.02.02 in der Frankfurter Rundschau am 22.02.02. Der Bebauungsplan ist damit am 23.02.02 in Kraft getreten.

Der Beschluss dieses Bebauungsplanes wurde bekanntgemacht in der Taunus-Zeitung am 23.02.02 in der Frankfurter Rundschau am 22.02.02. Der Bebauungsplan ist damit am 23.02.02 in Kraft getreten.

Der Beschluss dieses Bebauungsplanes wurde bekanntgemacht in der Taunus-Zeitung am 23.02.02 in der Frankfurter Rundschau am 22.02.02. Der Bebauungsplan ist damit am 23.02.02 in Kraft getreten.

#### ÜBERSICHT BAD HOMBURG V.D. HÖHE



#### BEBAUUNGSPLAN NR. 80 „BEREICH KAISER-WILHELMS-BAD“

Fassung vom 30.11.2001

Dezernat I  
FB Stadtplanung  
(R. Wolters)  
Oberbürgermeister

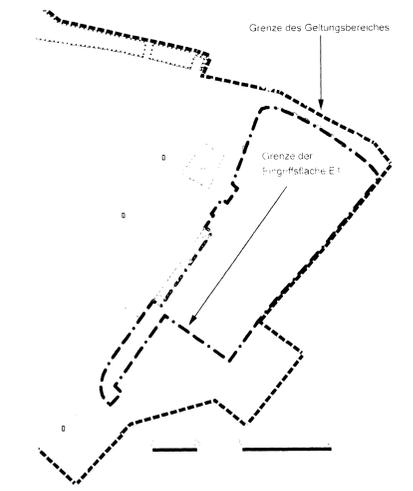
Dezernat II  
FB Stadtplanung  
(J. Holz)  
Fachbereichsleiter

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

#### Zuordnung der Ausgleichsflächen gemäß § 9 (1a) BauGB in Verbindung mit § 135 a-c BauGB

Der Eingriffsfäche E1 „Parkierungsbauwerk am Kaiser-Wilhelms-Bad“ auf dem Flurstück 1016, Flur 35, Gemarkung Bad Homburg im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80 werden die Ausgleichsmaßnahmen A1 „Entsiegelung und Bepflanzung der Brunnenhalle“ auf dem städtegen Flurstück 1016, Flur 35, Gemarkung Bad Homburg und A2 „Umwandlung von Nadelwaldbeständen in standortgerechten Laubwald“ im Stadtteil Bad Homburg, Gebieten 11 und 27, Flurstück 201, Flur 1, Gemarkung Kirdorf zugeordnet.

#### Zugeordnete Eingriffsfäche E1:



#### II. Nachrichtliche Übernahme

Kulturdenkmal Einzelanlage nach § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz

Fassungsbereich Brunnen

Grenz- Qualitative Schutzzone II gemäß Heiligschutzverordnung

#### III. Hinweise

Vorhandene Gebäude

- Während der Baumaßnahme ist ein Baugrundstut für die Bauberwachung vor Ort zu beteiligen.
- Die Durchführung der Maßnahme hat so zu erfolgen, dass keine Grundwasserhaltungsmaßnahmen stattfinden (gesperrte Bauweise).
- Im südlichen Bereich wird keine Grundwasserentnahme aus dem Kies betrieben. Die Bauarbeiten sind in einer Rinne mit niedrigem Grundwasserstand, d. h. in den Sommermonaten durchzuführen. Der Schottrag der Baustellenschließung ist vor Baubeginn festzulegen.
- Die Baubegleitung und die geotechnische Planung ist mit der Abteilung Staatliches Umweltamt Wiesbaden und dem hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie abzustimmen.
- Das im nördlichen Bereich aus der NO-Talflanke im höheren Niveau seitlich zuleitende Grundwasser wird entsprechend gefasst und die Baugruben herumgeleitet und in den Talries im südlichen Bereich verbleibt.
- Die Tiefgarage ist gas- und wasserdicht ohne wasserführende Außenbeschichtung auszubilden.
- Bei Ausbau der Baugruben werden keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eingebracht. Eine Lagerung von Freispott etc. Parken und Warten von Baufahrzeugen sollten mit entsprechenden Sicherheitsvorkehrungen außerhalb der Zone II erfolgen.
- Der Bauplanung und -ausführung ist eine begleitende hydrogeologische Beratung zuzusenden.

Für das geplante Parkierungsbauwerk ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens bei der Unteren Wasserbehörde in Bad Homburg eine Ausnahmezulassung zu beantragen.

Vor Beginn von Erdarbeiten aller Art im Zusammenhang mit dem Bau des Parkierungsbauwerkes sind in dem betroffenen Bereich archaische Grabungen vorzunehmen.

Während der Bauphase sind die zu erhaltenden Bäume durch Sicherungsmaßnahmen entsprechend der DIN 18 500 vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

Auf das Parkierungsbauwerk für den Kurpark Bad Homburg wird hingewiesen. Neupflanzungen im Bereich der Kurparkanlage sind damit abzustimmen.

Im gesamten Eingriffsbereich ist der wiederwinnbare Oberboden entsprechend der DIN 18915 zu sichern und wieder einzubauen.

Im Bereich der Dachbegrünung ist der Oberboden gegebenenfalls unter statischen Erfordernis sen als Oberboden/Lava-Gemisch wieder einzubauen.

Auf die Baumschutzsatzung vom 14.10.1977 der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe wird hingewiesen.

Auf die Satzung der Stadt Bad Homburg v.d.H. zur Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen nach § 135 c BauGB vom 29.03.1998 wird hingewiesen.

#### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.08.1997 geändert durch Gesetz vom 15.12.1997
- Baumutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 21.09.1998
- Hessisches Naturschutzgesetz in der Fassung vom 16.04.1996 zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1997

#### ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTFESTSETZUNGEN

##### I. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch

- Grenze des Geltungsbereichs
- Überbaubare Grundstücksflächen / Art und Maß der baulichen Nutzung
- Baumlinie
- Baugrenze
- unterirdische Baugrenze
- überbaubare Fläche
- überbaubare Fläche Kaiser-Wilhelms-Bad  
Auf der als Kaiser-Wilhelms-Bad festgesetzten Fläche sind nur Kureinrichtungen, Arztpraxen, Kurverwaltung, Betriebsanlagen und Betriebswohnungen sowie kurverwandte und erweiterungsnaher Einrichtungen zulässig.  
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch den Bestand bestimmt. Gemäßigte Erweiterungen sind nach Maßgabe der Denkmalschutzbehörde zulässig.
- überbaubare Fläche Spielbank  
Auf der als Spielbank festgesetzten Fläche sind nur Einrichtungen der Spielbank einschließlich einer Gaststätte und Betriebswohnungen zulässig.
- Öffentliche Grundfläche
- Zweckbestimmung
- Parkanlage – Kurpark
- Öffentliches Parkierungsbauwerk
- P1 P1 unterirdisch mit höhenmäßig versetzten Parkplätzen (s. Schnitt M 1:500)
- P2 P2 unterirdische Verbindung zur Spielbank
- P3 P3 begünstigt / teilweise oberirdisch
- P4 P4 Lüftungsbauwerk oberirdisch

Die nordöstlich an die Spielbank angrenzende Stellplatzfläche ist zu entsiegeln und zu begrünen. Abweichungen von der Planzeichnung sind im Zusammenhang mit der Spielbankerweiterung ausnahmsweise zulässig, vorausgesetzt das Einvernehmen mit der Denkmalschutzbehörde wird hergestellt.

- Für P 1, 4 sind folgende maximale Höhen einzuhalten (s. Schnitt M 1:500):
  - P 1 Oberkante Betonröhrendecke = 160,70 m u. NN für die obere Ebene
  - P 2 Oberkante Betonröhrendecke = 159,30 m u. NN für die untere Ebene
  - P 3 Oberkante Betonröhrendecke = 162,10 m u. NN
  - P 4 maximale Traufhöhe = 7,0 m
- Für P 1 und 2 sind folgende maximale Eingriffstiefen einzuhalten (s. u. Grenze zwischen den unterschiedlichen Eingriffsebenen):
  - P 1 155,50 m u. NN im südlichen und 156,50 m u. NN im nördlichen Bereich
  - P 2 155,50 m u. NN

Grenze zwischen den unterschiedlichen Eingriffsebenen im südlichen und nördlichen Bereich

Hinweis: Für den Eingriff im Bereich der unterirdischen Verbindung P2 zwischen Parkierungsbauwerk und Spielbank stellt das Landesamt für Umwelt und Geologie folgendes fest: Die vorhandenen Unterlagen aus Bohrungen etc. sind für ein geeignetes Fachgutachten zu verwenden.

##### Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.
- zu erhaltender Einzelbaum nach Ausfall zu ersetzen
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Schotterflächen im Uferbereich des Kirdorfer Baches sind zu entsiegeln. Diese Flächen sowie die derzeitige Rasenfläche entlang des Paul-Ehrlich-Weges sind mit einer Sträucherpflanzung zu begrünen. Weiterhin sind hier versetzt Laubbäume zu pflanzen. Zur Erfüllung der Pflanzgebote wird die Anwendung der Auswahlkriterien im landschaftsplanerischen Beitrag empfohlen.

An der Kisseleffstraße und im Einmündungsbereich zum Kaiser-Wilhelms-Bad sind zwischen Fußweg und Fahrbahn Streifenbäume mit Straßenbegleitgrün anzupflanzen. Die Streifenbäume sind durch ein sogenanntes Tiergartenband (ca. 30 cm hohe Platanen mit Flachstammband) von der Fahrbahn zu trennen.

Der die Stellplätze im Betriebshof des Kaiser-Wilhelms-Bades umgebende Bereich ist zu entsiegeln und zu begrünen.

Anzuflanzender Laubbau

Abweichungen von den zeichnerischen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie im Rahmen der Detailplanung erforderlich werden.

Für die Pflanzung der Bäume sind mit Ausnahme des Uferbereichs am Kirdorfer Bach hochstammige Laubbäume standortgerechter Art mindestens in der Qualität 18/20 cm Stammumfang vorzusehen. Zur Erfüllung der Pflanzgebote wird die Anwendung der Auswahlkriterien im landschaftsplanerischen Beitrag empfohlen.

##### Öffentliche Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- Zufahrt zu Parkierungsbauwerk: Spielbank und Kaiser-Wilhelms-Bad

- ST Stellplätze
- Ein- und Ausfahrt

#### KARTENGRUNDLAGE

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem digitalen Liegenschaftskataster nach dem Stande von 23.02.02 übereinstimmen.

Bad Homburg v.d. Höhe  
den 23.02.02  
Der Magistrat  
FB Stadtplanung  
Liegenschaftskarten  
(J. Jörge)

