



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzlich in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986
 Baunutzungsordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990
 Planzonenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990
 Hessische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.07.1990

I. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch

- Grenzen des Geltungsbereiches**
- Art der baulichen Nutzung**
 WR II
 Für die Baunutzungsart freizeithilfliche Träger sind innerhalb des WR-Gebietes max. 25 m² Grundfläche pro Gebäude zulässig.
 Max. zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude
- Maß der baulichen Nutzung**
 II
 Die max. Traufhöhe beträgt bei Gebäuden mit 1 Vollgesch. 4,5 m, bei Gebäuden mit 2 Vollgesch. 6,5 m.
 Die Traufhöhe wird gemessen als mittlere Abstand der Schwellen von Außenwandbänke mit dem natürlichen Gelände bzw. mit der Unterecke der Dachkonstruktion (Dachsporn mit üblicher Konstruktionshöhe). Bei regelmäßigem Gelände gilt die durchschnittliche Gebäudehöhe.
 Max. Grundfläche pro Grundstück in m²
 Eine Überschreitung der zulässigen GR gemäß § 19 (4) BauVO für Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauVO ist nur innerhalb der als überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen, sowie den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, soweit sie nicht mit den öffentlichen Flächen zusammenfallen.
- Bauweise und Stellung baulicher Anlagen**
 Offene Bauweise
 Nur Einzeihäuser zulässig
 Mindestgrundstückgröße in m
 Hauptfestschichtung
 Überbaubare Grundstücksflächen
 Überbaubare Grundstücksflächen, die von Baugrenzen gebildet werden.
 Ausnahme: Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Loggien, Erker und Treppenhäuser bis zu 1,5 m durch Balkone bis zu 2,5 m zulässig, wenn sie zusammen nicht mehr als 1/4 der Fassadenlänge einnehmen.
 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
 Flächen für Garagen
 Flächen für Tiefgaragen
 Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
 Außerdem sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauVO, Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze nur innerhalb der als überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen, sowie den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Ausnahmeweise können zusätzliche Stellplätze auf den Grundstücksflächen zugelassen werden.
 Öffentliche Verkehrsflächen
 Straßenverkehrsflächen
 Für Anlagen bedarfsbarer Wohnw./Fußweg
 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastenden Flächen
 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger.
 Flächen für Versorgungsanlagen
 Umformstation
 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 Der vorhandene Baum- und Strauchbestand ist zu erhalten und bei der Durchführung baulicher Maßnahmen vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Auf je 200 qm überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein hochstammiger Baum zu pflanzen oder neu zu pflanzen.
 Eine Fassadenbegrenzung ist vorzuziehen, wenn sie sich sinnvoll in die Fassadengestaltung einbauen läßt.
 Zu erhaltende Bäume
 Ausgereifte Bäume sind durch neue mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu ersetzen.
 Als Bäume sind mindestens 3 x verplante Hochstämme mit mindestens 20 cm Stammumfang zu pflanzen (Ausnahme: Obstbaum-Hochstämme).
 Als Gehölzen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind nur die angeführten heimischen Laubbäume zulässig (Anmerkung 1).
Artenliste 1

Größere Bäume (H mind. 3 x vers., 20 mind. 20 cm)	Mittelgroße Bäume (H mind. 3 x vers., 20 mind. 18 cm)
Acer platanoides	Spalshorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Weißnuß
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Stäucher	Kornelkirsche
Cornus mas	Maiglöckchen
Cornus avellana	Pflaumenkirsche
Eonymus europaeus	Wollschneeball
Prunus avium	Gemeine Schneeball
Viburnum opulus	
	Comus sanguinea
	Crataegus monogyna
	Ligustrum vulgare
	Viburnum lantana
	Taxus baccata
	Roter Hartriegel
	Wickelorn
	Ligustrum
	Wolfschweibel
	Gemeine Esche

II. Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

Aufgrund des § 118 der Hessischen Bauordnung i.F.v. vom 20.07.1990 (GVBl. I S. 399) in Verbindung mit §§ 3 und 51 der Hessischen Gemeindeverordnung in der Fassung vom 01.04.1981 (GVBl. I S. 66) hat die Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am ... nachstehende Satzung beschlossen.

1. Dächer
 Als Dachformen sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Andere Dachformen können ausnahmsweise dann zugelassen werden, wenn sie sich den bewährten Dachformen angleichen. Krüppeldächer sind nicht zulässig.



STADT BAD HOMBURG V. D. HÖHE
BEBAUUNGSPLAN NR. 82

DIE RAPPENWIESEN, LANDWEHRWEG
 Mit Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

Beurteilt werden benachbarte Gebäude müssen Dachform und Dachneigung gleich sein.
 Die Hauptfestschichtung ist grundsätzlich parallel zur längeren Gebäudesseite des Hauptbaukörpers anzuordnen.
 Die vorgeschriebene Dachneigung beträgt:
 - bei allen eingeschossigen Gebäuden maximal 50°, soweit die gebelsteigte Hausbreite weniger als 10 m beträgt.
 - bei allen zweigeschossigen Gebäuden sowie bei allen eingeschossigen Gebäuden mit einer gebelsteigten Hausbreite von mehr als 10 m maximal 30°.
 - bei allen Gebäuden mit einer gebelsteigten Hausbreite von mehr als 12,0 m sind nur Warm- oder Zeltächer zulässig.
 Die Gebäude müssen die betreffende gebelsteigte Hausbreite über mindestens 2/3 der Gebäudelänge aufweisen. Die gebelsteigte Hausbreite ist dem Lotmaß der horizontalen Abstand zwischen den beiden Punkten, die die Traufkanten markieren.
 Für untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebenanlagen sind andere Dachformen zulässig.
 Für alle Gebäude beträgt der vorgeschriebene Traufabstand an allen Seiten des Daches mindestens 30 cm und höchstens 50 cm. Ausnahmeweise kann bei Dächern unter 30° Dachneigung auch ein größerer Traufabstand zugelassen werden.
 Dachspuren sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 40% der Traufhöhe des Hauptdaches betragen. Vom Übergang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m zu halten.
 Der senkrechte Abstand zwischen dem First des Hauptdaches und dem First der Dachgaube (Schwähne von Gaupendach und Hauptdach) muß mindestens 1,0 m betragen.
 Dampfen sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig. Die maximale Dampfenhöhe beträgt 0,6 m.
 Die Dampfenhöhe wird in der Flucht der Außenwand zwischen dem Schwellenrand mit der Oberkante der oberen Geschossoberkante und der Unterkante der Dachkonstruktion (Spuren) gemessen.
 Bei Garagen und Nebenanlagen mit Flachdächern, bzw. fach geneigten Dächern ist, sofern sie nicht mit dem Hauptdach eine bauliche Einheit bilden, das Dach zu begrünen.

2. Grundstücksflächen
 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht hauswirtschaftlichen Zwecken dienen, oder als Stützflächen erforderlich sind.
 Im Vorgartenbereich sind zu installieren. Sie dürfen nicht als hauswirtschaftliche Flächen, sowie als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.
 Eine Veränderung der Grundstücksfläche im Sinne von Abtragung und Anbauarbeiten ist nur aus den in § 10 Abs. 8 HGO aufgeführten Gründen zulässig.
 Die als hauswirtschaftliche, Arbeits- oder Stützflächen gesetzten Grundstücksflächen sind mit versickerungsfähigen Materialien (Pflaster, Kies) zu belegen. Geschlossene Beton- oder Blumenbestandungen sind nicht zulässig.
 Privat genutzte Müllbehälter sind so unterzubringen, daß sie vom Straßenniveau aus nicht sichtbar sind. Geklemperte sind so durch geeignete bauliche Maßnahmen oder Hecken gegen Einblick und Sonneneinstrahlung abzusichern.
 Die verbleibende Fläche nach der Errichtung der Zufahrten, Zugänge sowie der Stellplätze und Terrassen darf maximal 30 % der rektifizierten Fläche betragen und ist in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.

3. Einfriedigungen
 Als Einfriedigungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Zäune aus Holz und Eisen bis zu einer Höhe von 1,40 sowie Heckenpflanzungen zulässig. Maschendraht ist nur in Verbindung mit Heckenpflanzung zulässig.
 An der vorderen, straßenzugewandten Grundstücksgrenze sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,20 m sowie Hecken zulässig. Die Einfriedigungen müssen, soweit sie nicht aus Heckenpflanzungen bestehen, einen hölzernen Sockel von 40 cm haben. Bei geneigten Gelände ist der Sockel so zu stellen, daß die zulässige Höhe im Mittel eingehalten wird.
 Glänzende Materialien oder Kunststoffe sind nicht zulässig.
 Als Gehölzen für die Hecken sind nur die angeführten Arten zulässig (Artenliste 2).

Artenliste 2

Hacker	Hainbuche	Fagus sylvatica	Rotbuche
Cornus betulus	Liguster	Taxus baccata	Gemeine Esche
Ligustrum vulgare			
Kletterpflanzen:	Waldrebe	Wisteria sinensis	Blaugrün
Clematis viticella			

4. Höhenlage baulicher Anlagen
 Die max. Sockelhöhe bei Wohngebäuden beträgt 0,8 m. Die Sockelhöhe wird gemessen von der OK Fenigloben EG bis zum Anschnitt des Gebäudes mit dem natürlichen, vorhandenen Gelände.
 Hinweis:
 Im amtlichen Lageplan zum Baueinsatz sind die Höhenlagen der Gebäude veranschaulicht anzugeben. Außerdem ist die natürliche vorhandene Geländeoberfläche mit dem zu errichtenden Gebäude durch Höhenangaben verbindlich anzugeben.

5. Begrünungen
 Von zwingenden Vorschriften dieser Satzung kann auf schriftlichen Wunsch und zu begründeten Antrag abgelassen werden, wenn:
 1. das mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Gestaltungssatzung verfolgte Ziel erreicht wird,
 2. Gründe des Wohlens der Allgemeinheit die Abweichungen erfordern oder
 3. die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beachtlichen Höhe führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
 Absatz 1, 2, und 3 gelten auch für Vorhaben, die keiner Baugenehmigung bedürfen.
 1. Ausnahmen und Befreiungen können mit Auflagen und Bedingungen verbunden und auch unter Vorbehalt des Wohlens annehmbare werden, um die mit der Vorschrift, von der die Ausnahme befreit oder die Befreiung erteilt ist, verfolgten Zwecke zu erfüllen oder zu wehren oder wenn der Antragsteller die Einschränkungen beantragt oder mit ihr einverstanden ist.

6. Ordnungswidrigkeiten
 1. Ordnungswidrig im Sinne von § 113 (1) Nr. 20 Hess. Bauordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Geh- oder Vorbehalt dieser Satzung zuwiderhandelt.
 2. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu DM 100.000 geahndet werden.

III. Hinweise
 Vorhandene Gebäude
 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe vom 1.11.1977 wird hingewiesen.
 Für die Ableitung von Regenwasser wird die Errichtung von Zisternen empfohlen.

VERFAHRENSVERMERKE
 Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Grundstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 16. 5. 1994 übereinstimmen.
 Bad Homburg v.d. Höhe, den 16. 5. 1994
 Der Landrat des Hochrheingebietes
 Katasteramt im Auftrag
 [Signature]

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 17.05.90 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde bekanntgegeben.
 In der Taunus-Zeitung am 23.05.90
 Im Taunus-Kurier am 23.05.90
 In der Frankfurter Rundschau am 29.05.90

Bad Homburg v.d. Höhe, den 25.05.1994
 Der Magistrat
 [Signature]
 [Signature]
 [Signature]

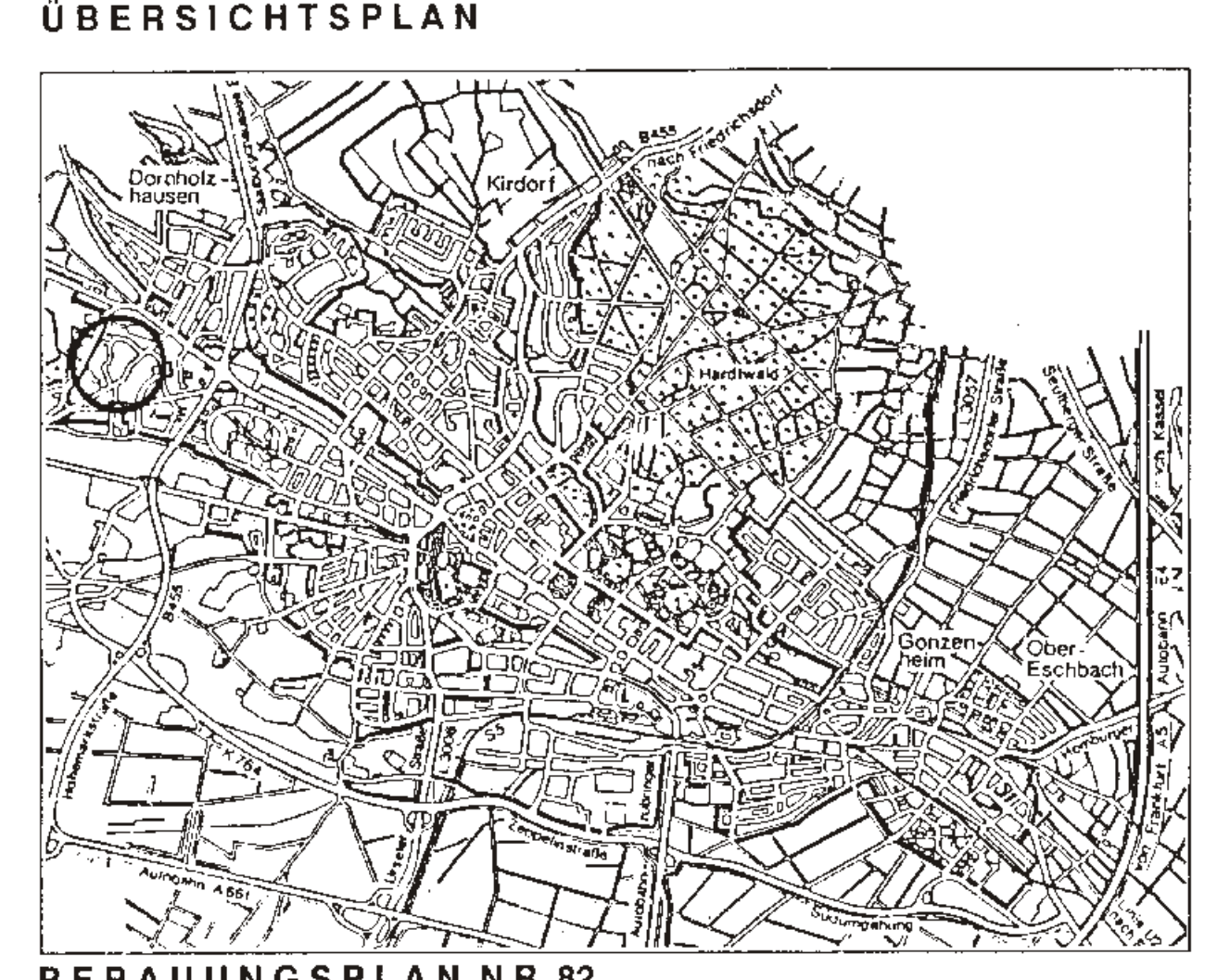
Bad Homburg v.d. Höhe, den 25.05.1994
 Der Magistrat
 [Signature]
 [Signature]
 [Signature]

Bad Homburg v.d. Höhe, den 25.05.1994
 Der Magistrat
 [Signature]
 [Signature]
 [Signature]

Bad Homburg v.d. Höhe, den 25.05.1994
 Der Magistrat
 [Signature]
 [Signature]
 [Signature]

Die Bekanntmachung erfolgte in der Taunus-Zeitung am 25.05.1994
 dem Taunus-Kurier am 25.05.1994
 der Frankfurter Rundschau 25.05.1994
 Der Bebauungsplan ist somit am 25.05.94 rechtsverbindlich geworden.

Vermerk der höheren Verwaltungsbehörde:
 An die Stelle der Durchführung des Anzeigeverfahrens bei der höheren Verwaltungsbehörde nach § 11 Abs. 1 HGBSatz 2 BauGB tritt die Veröffentlichung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Maßnahmensatz 2
 Der Bebauungsplan wird hermit ausgeteilt und wird gemäß § 12 BauGB bekanntgegeben.



BEBAUUNGSPLAN NR. 82
 FASSUNG vom 23.12.1993

DEZERNAT IV
 [Signature]
 [Signature]
 STADTPLANUNGSAMT
 [Signature]
 [Signature]
 Der Magistrat der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe - Stadtplanungsamt
 Mainbacher Platz 1, 6300 Bad Homburg v.d. Höhe