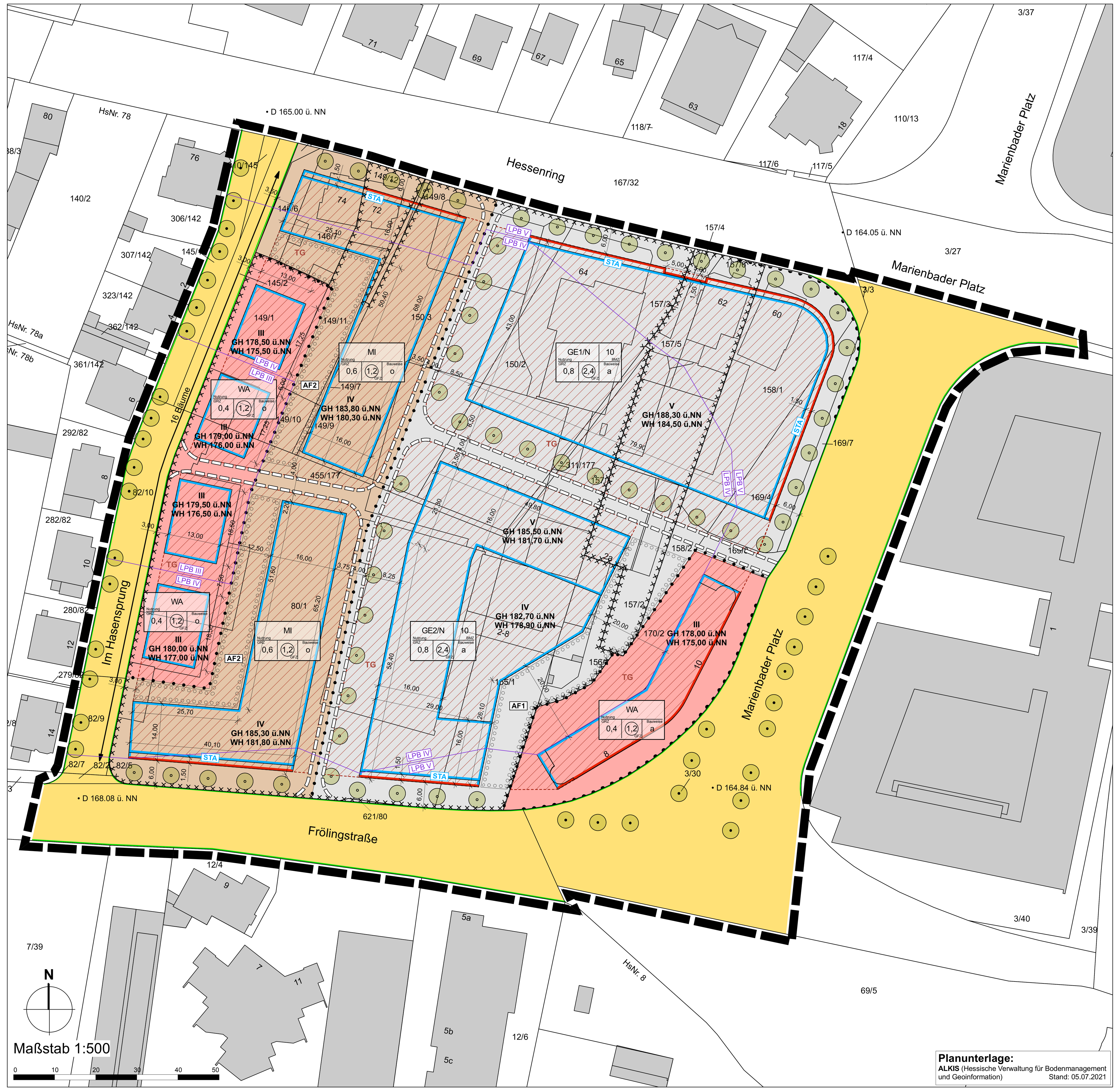
Bebauungsplan Nr. 137
"Hessenring, Marienbader Platz, Frölingstraße, Im Hasensprung"



Planzeichenerklärung (PlanzV)

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m §§ 1 ff. BauNVO)

- WA – Allgemeine Wohngebiete, s. textl. Festsetzungen Nr. I.1.1
- MI – Mischgebiet, s. textl. Festsetzungen Nr. I.1.2
- GE/N – Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung, s. textl. Festsetzungen Nr. I.1.3, I.1.4 u. I.1.5

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m §§ 16 ff. BauNVO)

- z.B. 0,6 – Grundflächenzahl (GRZ), s. textl. Festsetzungen Nr. I.2.1
- z.B. (1,2) – Geschossflächenzahl (GFZ), s. textl. Festsetzungen Nr. I.2.2
- z.B. **V** – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, s. textl. Festsetzungen Nr. I.2.4
- z.B. 10 BMZ – Baumassenzahl (BMZ), s. textl. Festsetzungen Nr. I.2.3
- z.B.: GH 188,30 ü.NN – Angabe der maximalen Gebäudehöhe, s. textl. Festsetzungen Nr. I.2.5.1 u. I.2.5.3
- z.B.: WH 184,50 ü.NN – Angabe der maximalen Wandhöhe, s. textl. Festsetzungen Nr. I.2.5.2 u. I.2.5.3

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m §§ 22 ff. BauNVO)

- o – Offene Bauweise
- a – Abweichende Bauweise, s. textl. Festsetzungen Nr. I.3
- Baulinie
- Baugrenze, s. textl. Festsetzungen Nr. I.4.1
- STA – Baugrenze für Staffelgeschosse, s. textl. Festsetzungen Nr. I.4.2

Öffentliche Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, s. textl. Festsetzungen Nr. I.10

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- AF1 – Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen, s. textl. Festsetzungen Nr. I.6.1.2
- Neu anzupflanzende Bäume, s. textl. Festsetzungen Nr. I.6.3
- Zu erhaltende Bäume, s. textl. Festsetzungen Nr. I.6.5
- 16 – Baumreihe, s. textl. Festsetzungen Nr. I.6.4

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können, s. textl. Festsetzungen Nr. IV.2
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen / Baufelder
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- LPB II / LPB III – Grenze zwischen Lärmpegelbereichen, s. textl. Festsetzungen Nr. I.9 *(Werte als Beispiel)*
- TG – Flächen für Tiefgaragen, s. textl. Festsetzungen Nr. I.4.3.2

Art und Maß der baulichen Nutzung

Nutzung	GRZ	GFZ	BMZ	Bauweise	
WA	0,4	1,2		o	Im Hasensprung
GE1/N	0,8	2,4	10	a	Marienbader Platz
GE2/N	0,8	2,4	10	a	Frölingstraße
MI	0,6	1,2		o	Mischgebiet
WA	0,4	1,2		a	Marienbader Platz Frölingstraße

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. S.197). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I. S. 629), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S 318)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)

Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 24.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 04.09.2020 (GVBl. S. 573)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 103 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328, 1340)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629, 2011), zuletzt geändert durch Art. 117 des Gesetzes vom 19.06.2020 (GVBl. I S. 1328, 1342)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) i. d. F. vom 28.11.2016 (GVBL. I S. 211).

Hess. Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 915)

Hessisches Straßengesetz (HStrG) i. d. F. vom 8. Juni 2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198)

Hinweis über die Einsichtnahme in die gesetzlichen Grundlagen und sonstigen Vorschriften

Die dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. dgl.) können während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe in den Räumen des Fachbereichs Stadtplanung/Städtebau eingesehen werden.

Textliche Festsetzungen

I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete, WA (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 u. i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO:

- nicht störende Handwerksbetriebe
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für Verwaltungen

1.1.3 Nicht zulässige Nutzungen gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

1.2 Mischgebiet, MI (§ 6 BauNVO)

1.2.1 Allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO

- Wohnungen nur oberhalb des Erdgeschosses
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO u. i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

- Läden im Sinne von § 4a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten laut Bad Homburger Sortimentsliste gemäß Regelung unter Pkt. 1.4.
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten laut Bad Homburger Sortimentsliste gemäß Regelung unter Pkt. 1.5

1.2.3 Nicht zulässige Nutzungen gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 7 BauNVO

- Sonstige Einzelhandelsbetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten aller Art
- Wohnungen sind gem. § 1 (7) Nr. 2 BauNVO im Erdgeschoss unzulässig.

1.3 Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung, GE1/N und GE2/N (§ 8 BauNVO)

1.3.1 Allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 8 BauNVO Abs. 2

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe

1.3.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 u. i.V.m. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Läden im Sinne von § 4a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten laut Bad Homburger Sortimentsliste gemäß Regelung unter Pkt. 1.4
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten laut Bad Homburger Sortimentsliste gemäß Regelung unter Pkt. 1.5

1.3.3 Nicht zulässige Nutzungen gemäß § 8 i.V.m. 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

- Sonstige Einzelhandelsbetriebe
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten aller Art

1.4 Zentrenrelevante Sortimente gemäß der Bad Homburger Sortimentsliste

Bad Homburger Sortimentsliste	
Zentrenrelevante Sortimente	
Bücher	Sortimentsbuchhandel, Antiquarische Bücher
Bekleidung	Herren-, Damen- und Kinderkleidung, sonstige Bekleidung, z.B. Berufsbekleidung, Lederbekleidung, Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Miederwaren, Wäsche, Bademoden
Schuhe und Lederwaren	Schuhe, Lederwaren, Reisegepäck, Schirme
Haushaltswaren, Glas, Porzellan	Haushaltswaren, Schneidwaren, Bestecke, Porzellan, Glas, Feinkeramik, Geschenkartikel
Spielwaren, Babyartikel, Hobby	Spielwaren, inkl. Modellbau, Babyartikel, Kinderwagen, Kindersitze, Künstler-, Hobby- und Bastelartikel, Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien, Sammelbriefmarken und - münzen
Sportartikel	Sportbekleidung und – schuhe, Sportartikel und Sportgeräte, Campingartikel, Waffen und Jagdbedarf
Heimtextilien und Dekorationsartikel	Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen, Haus-, Bett- und Tischwäsche, Kunstgegenstände, Kunstgewerbliche Erzeugnisse, Bilder, Rahmen, Antiquitäten
Elektrogeräte	Elektrokleingeräte (z. B. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Bügeleisen etc.), Elektrogroßgeräte (z. B. Staubsauger, Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen etc. (= „weiße Ware"),
Unterhaltungselektronik	Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte, Videokameras und Fotoartikel, Telefone und Zubehör, Telekommunikationselektronik, Bild- und Tonträger, Computer und Zubehör, Software
Sanitätsbedarf	Medizinische und orthopädische Artikel, Hörgeräte, Augenoptikartikel
Uhren, Schmuck	Uhren, Schmuck
Sonstiger Facheinzelhandel	Erotikartikel

1.5 Nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß der Bad Homburger Sortimentsliste

Bad Homburger Sortimentsliste	
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	
Büromaschinen	Kopier- und Faxgeräte, Geräte und Einrichtungen für die Datenverarbeitung im Bürobereich
Möbel	Möbel inkl. Büro, Bad- und Küchenmöbel, Möbel aus Holz-, Korb- und Flechtwaren, Bodenbeläge und Teppiche (Einzelware), Bettwaren (z.B. Lattenroste, Matratzen)
Beleuchtungsartikel	Lampen und Leuchten
Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartenmarktsortimente	Bauelemente, Baustoffe, Bodenbeläge, Holz, Bad- und Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Fliesen, Eisenwaren, Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Tapeten, Anstrichmittel, Gartenbedarf, Grillgeräte, Campingmöbel, Gartenmöbel- und -polsterauflagen, Gartenhäuser, Werkzeuge und Maschinen, Blumen, Pflanzen- und Pflanzgefäße, Düngemittel, Sämereien, Rollläden und Markisen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung sowie deren Bauweise ist in den Nutzungstabellen für die jeweiligen Bereiche entsprechend festgelegt.

Darüber hinaus gelten folgende Festsetzungen:

2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in der Nutzungstabelle als Höchstgrenze für die jeweiligen Baufelder festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA darf abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl, Größe der Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird in der Nutzungstabelle als Höchstgrenze für die jeweiligen Baufelder festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Garagengeschossen i. S. v. § 21a Abs. 1 BauNVO und Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

2.3 Baumassenzahl, Baumasse (§ 21Abs. 1 BauNVO)

In den Gebieten GE1/N und GE2/N wird entsprechend der Nutzungstabelle eine Baumassenzahl (BMZ) mit 10,0 festgesetzt.

2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend der Nutzungstabelle für die jeweiligen Baufelder als Höchstgrenze festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Garagengeschosse i. S. v. § 21a Abs. 1 BauNVO in sonst anders genutzten Gebäuden nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen.

2.5 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß festgesetzt. Festgesetzt werden die Wandhöhe (WH) und die Gebäudehöhe (GH) in m über Normalhöhenull (m ü.NN)

2.5.1 Gebäudehöhe

Maßgebender oberer Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der baulichen Anlage (Oberkante Attika bzw. First).

2.5.2 Wandhöhe

Maßgebender oberer Bezugspunkt für die Bestimmung der Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Geschossrohdecke des obersten Vollgeschosses.

2.5.3 Überschreitungen der zul. Wand- / Gebäudehöhe

Überschreitungen der zulässigen Wandhöhe durch Bauteile, die als Absturzsicherung dienen, sind um bis zu 1,2 m zulässig.

Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe durch Anlagen für die Nutzung von Solarenergie sind um bis zu 1,0 m zulässig.

Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe durch haustechnische Aufbauten, Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten sind um bis zu 1,5 m zulässig.

Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe durch Abluft- und Abgasrohre sind um bis zu 3,0 m zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist entsprechend der Nutzungstabelle für die jeweiligen Baufelder festgesetzt. Für die festgesetzte abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit Gebäudelänge von mehr als 50 m.

4. Überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

4.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien und Treppenhäuser kann ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 1,5 m zugelassen werden, wenn sie insgesamt nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge einnimmt und sofern es sich nicht um die straßenseitige Baugrenzen handelt und andere Festsetzungen nicht entgegenstehen.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen kann ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 3,0 m zugelassen werden, wenn sie insgesamt nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge einnimmt und sofern es sich nicht um die straßenseitige Baugrenzen handelt und andere Festsetzungen nicht entgegenstehen.

4.2 Straßenseitige Baulinien / Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Gemäß Planeintrag müssen Geschosse oberhalb des letzten zulässigen Vollgeschosses um mindestens 1,5 m von der straßenseitigen Baulinie oder Baugrenze zurückgesetzt werden.

4.3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen i. S. v § 14 Abs. 1 BauNVO

4.3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und sonstige bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und sonstige bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO sind - mit Ausnahme von Zufahrten, Stützmauern, Spielgeräten, Einfriedungen und Stellflächen für Müll- / Abfallbehälter – nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.3.2 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

Die für Tiefgaragen und für sonstige bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zulässigen Grundstücksflächen sind durch Planeintrag festgesetzt.

4.3.3 Flächen für Stellplätze und Garagen

Im Plangebiet sind oberirdische Garagen und Stellplätze nicht zulässig.

Abweichend sind oberirdische Stellplätze als Behindertenstellplätze ausnahmsweise zulässig, wenn diese nicht in Tiefgaragen nachgewiesen werden können.

Darüber hinaus ist ausnahmsweise je abgeschlossene 300 m² Verkaufsfläche erdgeschossiger Einzelhandelsfläche ein oberirdischer Besucherstellplatz zulässig. Diese oberirdischen Stellplätze dürfen nicht errichtet werden in den Vorgartenzonen oder in den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pkt. 6.1.2.). Als Vorgartenzone wird die Fläche zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und straßenseitiger Baugrenze / -linie – auch in deren seitlicher Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze - definiert. Dies bedeutet, dass bei Eckgrundstücken der gesamte Bereich zwischen Straße und Baugrenze / -linie Vorgartenzone ist.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 14 BauGB)

5.1 Oberflächenbefestigungen

Soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, sind sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen und private Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Als wasserdurchlässig im Sinne dieser Festsetzung werden alle Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,5 nach DWA-A 138 in Verbindung mit DWA- A 117 und DWA-M 153 angesehen. Stellplätze sind so auszuführen, dass eine breitflächige Versickerung in den Seitenflächen gewährleistet werden kann.

5.2 Außenbeleuchtung

Für die Beleuchtung von Gebäuden, Wegen und Außenanlagen sollen ausschließlich insektenfreundliche und energiesparende Lampen mit einer niedrigen Farbtemperatur unter 3000 Kelvin verwendet werden. Die Leuchten sind zur Verhinderung von Lichtverschmutzung nach oben abzuschotten.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

6.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.1.1 Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die flächenhafte Anlage von Kies- und Schottergärten ist nicht zulässig.

Flächen oberhalb von Tiefgaragen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind, soweit sie nicht überbaut oder mit Stellplätzen, Hofflächen oder Zuwegungen überstanden sind, zu begrünen, gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestschichtdicke muss 80 cm betragen.

Je angefangenen 250 m² Grundstücksfreifläche ist mindestens ein Laubbaum anzupflanzen (z.B. gemäß Vorschlagliste B, Hochstamm, mind. 3-mal verpflanzt, Stammumfang mindestens 16/18 cm). Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume zum Anpflanzen sind mit zu berücksichtigen.

Mindestens 30 Prozent der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubsträuchern (mindestens zweimal verpflanzt, Mindesthöhe 60 - 100 cm) flächig zu bepflanzen (z.B. gem. Vorschlagliste E).

Vorhandene Gehölze und aufgrund von sonstigen Festsetzungen oder Satzungen zu pflanzende Bäume können angerechnet werden, sofern dabei die in den Festsetzungen definierten Qualitäten eingehalten werden.

6.1.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die zeichnerisch festgesetzte Anpflanzfläche AF1 innerhalb des Gewerbegebietes GE2/N ist vollständig mit heimischen standortgerechten Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) z.B. gemäß Vorschlagliste A, B und E artenreich durchmischt zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten:
Je angefangene 100 m² der zu begrünenden Fläche sind dabei mindestens 2 heimische standortgerechte Bäume 1. Ordnung z.B. gemäß Vorschlagliste A mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Unter den Bäumen sind flächig artenreich durchmischt heimische standortgerechte Sträucher z.B. gemäß Vorschlagliste E im Raster 1,5 m x 2 m anzupflanzen (Mindestpflanzqualität 2-mal verpflanzt).

In den zeichnerisch festgesetzten Anpflanzflächen AF2 innerhalb des Mischgebietes MI sind mindestens 2 Bäume und 5 Sträucher pro angefangene 100 m² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung von Bäumen sind Bäume z.B. gemäß Vorschlagliste B mit mindestens 18/20 cm Stammumfang anzupflanzen.
In der Pflanzfläche dürfen maximal 20 % der Fläche versiegelt, mit Schotterrasen versehen oder anderweitig befestigt werden.

Alle Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene Gehölze können angerechnet werden, sofern dabei die in den Festsetzungen definierten Qualitäten eingehalten werden.

6.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

6.2.1 Dachbegrünung

Alle Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 10° sind zu mindestens 70% mit einer Dachbegrünung z.B. gemäß Vorschlagliste C zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetations- und Dränschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens 10 cm aufweisen. Hiervon ausgenommen sind die als Dachterrassen genutzten Dachflächen
Dachbegrünung ist auch unter Anlagen zur solaren Energiegewinnung herzustellen.

6.2.2 Begrünung baulicher Anlagen (Fassadenbegrünung)

Fassadenflächen, die mehr als 200 m² ohne Fenster- und Türöffnungen sind, sind zu mindestens 25 % mit Rank- oder Kletterpflanzen z.B. gemäß Vorschlagliste D vorzusehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen

6.2.3 Begrünung / Überdachung von mehrgeschossigen Parkdecks

Bei der Errichtung von Parkdecks mit mehreren Ebenen sind diese mit einer Überdachung zu versehen. Entsprechend der Festsetzung zu Dachbegrünung Nr. 6.2.1 sind diese auch zu begrünen.

6.3 Neu anzupflanzende Bäume auf den Baugrundstücken

Die in der Planzeichnung festgesetzten neu anzupflanzenden Bäume sind entsprechend den Artenempfehlungen der Vorschlagliste A und B zu pflanzen (Hochstamm, mind. 3-mal verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm). Die Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche zu pflanzen. Sofern an dem festgesetzten Baumstandort keine Unterbauung durch Tiefgaragen oder sonstige bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche erfolgt, ist darüber hinaus ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ vorzusehen.

Von den festgesetzten Pflanzstandorten kann ausnahmsweise um maximal 5,00 m abgewichen werden.

6.4 Anpflanzung von Straßenbäumen

Die Ostseite der Straße Im Hasensprung ist als linear angeordnete Baumreihe mit 16 Laubbäumen einer Baumart (mind. dreimal verpflanzt, Mindeststammumfang 18/20 cm) zu bepflanzen (z.B. gemäß Vorschlagslisten A und B). Die Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu pflanzen. Es ist ein gleichmäßiger Abstand der Baumpflanzungen einzuhalten.

Die Baumscheiben sind unbefestigt anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

6.5 Erhaltung von Bäumen

Die im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen. Beschädigte Gehölze sind fachgerecht zu behandeln. Abgängige Gehölze sind durch heimische, standortgerechte Arten der gleichen Wuchsordnung zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung kann um bis zu 5 m vom Standort des abgängigen Baumes abweichen.

6.6 Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungspflege

Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig nachzupflanzen.

7. Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Die Fällung von Bäumen und die Rodung von Gehölzen ist nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchzuführen. Im Vorfeld sämtlicher Baumaßnahmen ist zu überprüfen, ob Arten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten von den Baumaßnahmen bzw. ihren Auswirkungen betroffen sein können. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können dies insbesondere Vogel-, Mauersegler- und Fledermausarten sein.

Beim Abriss von Gebäuden und dem Roden von Bäumen ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände nach§ 44 BNatSchG erfüllt werden. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

8. Entwässerung Niederschlagswasser

Im Plangebiet ist das auf den abflusswirksamen Flächen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und zeitverzögert in die Kanalisation abzuleiten. Die Sammlung von Niederschlagswasser und Rückhaltung kann mit der Verwertung als Brauchwasser kombiniert werden und ist zulässig. Der Speicheranteil ohne Drosselabfluss, der der Brauchwassernutzung dient, ist auf das erforderliche Rückhaltevolumen nicht anrechnungsfähig.
Der Abfluss des Niederschlagswassers der Baugrundstücke, bezogen auf die befestigte Fläche, ist auf 15 l/(s*ha) zu drosseln. Die Retention kann über verschiedene Maßnahmen erfolgen.

9. Immissionsschutz / Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Passive Schallschutzmaßnahmen – Festlegung von Lärmpegelbereichen

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Juli 2016, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Juli 2016) aus den in der Planzeichnung und in der Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a (dB(A))	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in (dB) für Raumart: Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches[a]
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

[a] An Außenbauteile von Raumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Raumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen", Juli 2016, Tabelle 7 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.).

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach DIN 4109-2 (Juli 2016), Gleichung 33 zu korrigieren.

Für Schlafräume und Kinderzimmer ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen. Davon kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass an den Fenstern von im Nachtzeitraum schutzbedürftigen Nutzungen (gem. DIN 4109) die Orientierungswerte der DIN 18005 im Nachtzeitraum eingehalten werden.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für den Radverkehr zu Gunsten der Anlieger sowie mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten. Sie darf weder überbaut, unterbaut noch dürfen in diesem Bereich Bäume angepflanzt werden.

II. Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 91 (3) Hessische Bauordnung (HBO)

1. Dächer / Staffelgeschosse

1.1 Dachformen/ Dachneigungen

Im Plangebiet sind nur Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° zulässig. Untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.

1.2 Staffelgeschosse

Die Außenwände von Staffelgeschossen gem. § 2 Abs. 5 HBO oberhalb des letzten zulässigen Vollgeschosses sind an mindestens zwei Seiten - zwingend an der straßenzugewandten Seite - gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Der Rücksprung muss mindestens 1,5 m betragen. Im Gewerbegebiet GE 1/N sind die Außenwände der Staffelgeschosse allseitig um mindestens 1,5 m zurückzusetzen.

Bei zurückgesetztem obersten Staffelgeschoss ist als Dachüberstand max.1,0 m zulässig. Am oberen Abschluss des darunterliegenden Vollgeschosses ist kein Dachüberstand zulässig.

1.3 Dachaufbauten

Im Plangebiet sind folgende Dachaufbauten zulässig:

- Anlagen für die Nutzung von Solarenergie mit einer Höhe von bis zu 1,5 m, wenn diese um mindestens 1,5 m hinter die Fassadenebene des darunterliegenden Geschosses zurücktreten.
- Betriebstechnisch notwendige Anlagen, Treppenhäuser sowie Aufzugsüberfahrten mit einer Höhe von bis zu 1,5 m, wenn diese um mindestens 1,5 m hinter die Fassadenebene des darunterliegenden Geschosses zurücktreten.
- Abluft- und Abgasrohre.

2. Einfriedungen

Einfriedungen an Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig. Einfriedungen an den verbleibenden Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.

Einfriedungen sind als Hecken oder Zäune in Verbindung mit rankenden Pflanzen, Hecken und / oder Sträuchern zulässig.

Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 0,25 m zulässig.

Geschlossene Einfriedungen aus Stein, Beton, Metall, Holz, Kunststoff o.ä. sind nicht zulässig.

Im GE- und im MI-Gebiet sind Einfriedungen nicht zulässig.

3. Abfallbehältnisse

Müll- / Abfallbehälter sind durch Strauchpflanzungen, intensivbegrünte Einfriedungen oder geschlossene Einfriedungen optisch abzuschirmen.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen und Firmenaufschriften auf Dachflächen und am Dachrand sind unzulässig.
Werbeanlagen und Firmenaufschriften an Gebäuden müssen vollflächig innerhalb der Fassadenfläche untergebracht werden. Die Höhe der Werbeanlage innerhalb der Fassade darf 1,5 m nicht überschreiten. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf in ihrer Summe 3 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten.

Folgende Werbeanlagen sind unzulässig:
- Selbstständige Werbeanlagen sind nicht zulässig
- Blinkende und wechselnd beleuchtete Werbeanlagen, Skybeamer und Billboards (Plakatwände)
- Werbeanlagen an sich verändernden oder sich bewegenden Konstruktionen
- Fahnenmasten

III. Pflanzlisten

Vorschlagliste A:
Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn	Juglans regia	Walnuss
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Alnus x spaethii	Purpurerle	Prunus serrulata -Sorten	Zierkirschen
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie	Prunus serrulata -Sorten	Zierkirschen
Carpinus betulus	Hainbuche	Quercus petraea	Trauben-Eiche
Castanea sativa	Ess-Kastanie	Quercus robur	Stiel-Eiche
Fraxinus excelsior	Esche	Tilia cordata	Winter- Linde
		Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Vorschlagliste B:
Mittelgroße Bäume und Kleinbäume

Acer campestre	Feldahorn	Malus spec.	Zierapfelsorten
Acer monspessulanum	Franz. Ahorn	Prunus spec.	Zierkirsche
Aesculus carnea	Rotblühende Kastanie	Prunus avium	Wildkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aria	Mehlbeere
Crataegus laevigata	Rot-Dorn	Sorbus aucuparia	Eberesche
Crataegus lavallei	"Carrierie"Apfel-Dorn	Sorbus domestica	Speierling
Malus sylvestris	Holzapfel	Sorbus torminalis	Elsbeere

Vorschlagliste C:
Dachbegrünung:

Achillea millefolium	Schafgarbe	Sedum Ewersii	Flachpolster
Geranium sanguineum	Storchschnabel	Sedum hybridum	Immergrünchen
Linaria vulgaris	Leinkraut	Sedum kamtschatikum	Kamtschatkasedum
Origanum vulgare	Wildmajoran	Sedum reflexum	Tripmadam
Sedum album murale	Rosa Mauerpfeffer		

Vorschlagliste D:
Kletterpflanzen Fassadenbegrünung:

Clematis vitalba	Waldrebe	Polygonum aubertii	Wilder Wein
Hedera helix	Efeu	Vitis vinifera	Weinrebe
Humulus lupulus	Hopfen	Polygonum aubertii	Knöterich
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt		
Parthenocessus spec.	Wilder Wein	Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie

Vorschlagliste E:
Sträucher:

Amelanchier laevis	Felsenbirne	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Berberis vulgaris	Sauerdorn	Ligustrum vulgare	Liguster
Cornus mas	Kornelkirsche	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Hasel	Salix caprea	Salweide
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Sambucus nigra	SchwarzerHolunder
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

IV. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB

1. Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Quantitativen Schutzzone C des festgesetzten Heilquellen- Schutzgebietes (WSG-ID: 434-060) für die staatlich anerkannten Heilquellen Chulalongkorn-Quelle, Elisabethenbrunnen, Kaiserbrunnen, Kaiserin-Augusta-Viktoria-Quelle, Landgrafenbrunnen, Louisenbrunnen, Ludwigsbrunnen, Solesprudel, Stahlbrunnen und Viktor der Stadt Bad Homburg. Die Schutzgebietsverordnung vom 28.11.1985 (StAnz: 51/85, S. 2340 ff) ist zu beachten.

2. Altlasten

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab folgende Datenbankeinträge:

Nr.	ALTIS Nr.	Straße	Firma
1	434.001.010-001.321	Hessenring 72	Bauspenglerei und Installationsgeschäft (1938 bis 1963)
2	434.001.010-001.320	Hessenring 62-66	mehrere Betriebe (1945 bis heute), u. a. Autoreparaturwerkstätte
2a	434.001.010-001.320	Hessenring 64-66	mehrere Betriebe (1945 bis heute), u. a. Autoreparaturwerkstätte
2b	434.001.010-001.320	Hessenring 62	Großhandel, Einzelhandel, Holz- und Holzwaren sowie Handwerkerbedarf

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind für den Altstandort mit der ALTIS Nr. 434.001.010-001.321 bisher nicht bekannt.

Für den Altstandort mit der ALTIS Nr. 434.001.010-001-320 ist ein Hinweis auf Bodenverunreinigungen mit MKW im Altlasteninformationssystem eingetragen; das weitere Vorgehen ist mit der Oberen Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium abzustimmen.

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu informieren.

V. Hinweise

1. Denkmalschutz

1.1 Baudenkmäler

Nachrichtlich überlieferte Baudenkmäler sind für das Planungsgebiet nicht bekannt. In der Umgebung des Plangebietes befindet sich die Gesamtanlage „Im Hasensprung", die einen Umgebungsschutz innehat. Nach § 18 Abs. 2 HDSchG bedarf der Genehmigung, wer in der Umgebung eines Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann.

1.2 Bodendenkmäler

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine Vielzahl vor- und frühgeschichtlicher Fundstellen aus, die sich entlang der Verläufe von Dorn- und Heuchelbach in dichter Folge aufreihen. Trotz der rezenten Überbauung muss davon ausgegangen werden, dass sich Überreste nahegelegener Fundstellen im Untergrund erhalten haben, darunter die Überreste eines früheisenzeitlichen Körpergräberfeldes sowie Teile der dazugehörigen Siedlung. Es ist daher damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Um den Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege in angemessener Weise Rechnung zu tragen, ist im Zuge weiterer Planungen sowie den sich anschließenden Baumaßnahmen abzuklären, inwieweit bauvorgreifende oder baubegleitende Untersuchungsmaßnahmen einzuplanen sind. Zu diesem Zweck ist jeweils die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Bad Homburg sowie das Landesamt für Denkmalpflege Hessen rechtzeitig zu informieren bzw. einzubeziehen.

2. Grundwasserstand

Das Plangebiet befindet sich im Bereich grundwassernaher Standorte. Nach Angaben der Flurabstandskarte für das Stadtgebiet von Bad Homburg (HG Büro für Hydrogeologie und Umwelt GmbH 2008) sind für den nördlichen Bereich des Plangebietes Flurabstände von 2 m und für den südlichen Bereich Flurabstände von 5 m angegeben. Von hoch anstehendem Grundwasser muss ausgegangen werden. Die Nutzung von oberflächennaher Geothermie ist unzulässig.

3. Bodenschutz / Abbruch Gebäudebestand

Der gewerbliche Gebäudebestand ist vor seinem Abbruch durch einen Fachgutachter auf Schadstoffe hin zu untersuchen. Diese Erkenntnisse sind Voraussetzung für die Abbruchplanung im Baugenehmigungsverfahren.

In Bezug auf die Anforderungen an Abbruchmaßnahmen wird auf die Hinweise des Regierungspräsidiums verwiesen, die in der Begründung unter Pkt. 5.7 zusammengetragen sind.

4. Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. **Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden.** In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf den bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Des Weiteren wird auf die vollständige Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen / Regierungspräsidium Darmstadt vom 08.04.2021 einschließlich der Anlagen (Merkblatt und allg. Bestimmungen für die Kampfmittelräumung) verwiesen.

5. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Standorte der für eine ausreichende Gas-, Medien- und Stromversorgung erforderlichen Anlagen sind im Rahmen des Bauantrags- / Baugenehmigungsverfahrens vor Antragsstellung mit den Trägern der Ver-, Entsorgung und Telekommunikationsanlagen festzulegen.

Unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen

Im Plangebiet befinden sich unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (nicht alle in der Plankarte dargestellt). Erdarbeiten, Bau- und Pflanzmaßnahmen im Bereich der Versorgungsleitungen sind mit dem jeweiligen Versorgungsträger im Voraus abzustimmen und die entsprechenden Auskünfte und Leitungspläne sind bei dem jeweiligen Versorgungsträger einzuholen. Grundsätzlich dürfen die Versorgungsleitungen nicht überbaut werden. Es wird auf die jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (z.B. VDE, DVWG-Merkblatt G125) verwiesen.

6. Rückhaltung von Niederschlagswasser

Die Erfordernisse von Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser müssen im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geprüft werden. Für Grundstücke mit über 800 m² abflusswirksame Fläche ist grundsätzlich ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 verpflichtend zu führen, vorzulegen und nachzuweisen.

Im Rahmen neuer baulicher Entwicklungen kann, in Abstimmung mit der Stadtentwässerung Bad Homburg v. d. Höhe, die Möglichkeit der Ableitung des Niederschlagswassers in den im Bereich des Hessenrings / Kreuzung Marienbader Platz und Ferdinandstraße verrohrten Dornbach geprüft werden.

7. Abwasserkanal

Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 4,00 m zur Kanalachse einzuhalten. Bauliche Anlagen sind so zu errichten, dass aus deren Gründungskörpern keine zusätzlichen statischen Lasten auf die Kanäle und Schächte einwirken, bzw. dass Setzungen der Gebäude in folge Kanalisationsarbeiten in offener Bauweise vermieden werden. Für Kanalarbeiten ist eine angemessene Arbeitsraumbreite von mindestens 4,00 m über der Kanalachse zu gewährleisten.

8. Artenschutz

Es wird empfohlen, Abriss- und Sanierungsarbeiten möglichst außerhalb der Brutperiode der Vögel (März – September) durchzuführen. Günstige Zeiten für Abbrucharbeiten aus Sicht der Fledermäuse sind Februar-März und September-November.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kann ausgeschlossen werden, wenn Gebäude unmittelbar vor der Durchführung von Abbrucharbeiten auf Neststandorte und auf Quartiere für Fledermäuse durch einen Fachgutachter untersucht werden. Bei Besatz sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) geeignete Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.
Unmittelbar vor Rodungsbeginn sind Bäume, die als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten in Betracht kommen können, endoskopisch auf aktuelle Vorkommen zu untersuchen. Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der UNB anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

Vorlaufende Kompensationsmaßnahmen – Planexterne Maßnahmen

Als Ersatz für wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des **Haussperlings** sind 4 Koloniennistkästen (3-fach) (z.B. Schwegler Sperlingskoloniehaus 1SP oder ähnlich) am Gebäude Bahnhofstraße 16-18 (Technisches Rathaus „Neubau"), Ostseite an der Fassade angebracht worden, diese werden regelmäßig durch die Stadt gepflegt.

Als Ersatz für wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des **Stieglitzes** sind Ersatzpflanzungen von 10 dichtwüchsigen Bäumen im Bereich südlich Georg-Schaeffler-Straße (zwischen Zeppelinstraße u. Else-Kröner-Straße) sowie die Anlage von Blühstreifen als Ersatz-Nahrungsfläche mit einer Fläche von 150 m² am Dornbach (südlich Edmund-Heusinger-von-Waldegg-Weg, östlich Walter-Lübke-Platz) vorgenommen worden.

Als Ersatz für wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des **Mauerseglers** sind 2 Koloniennistkästen (3-fach) (z.B. Schwegler 17A oder ähnlich) am Gebäude Bahnhofstraße 16-18 (Technisches Rathaus „Neubau"), Ostseite an der Fassade angebracht worden, diese werden regelmäßig durch die Stadt gepflegt.

Als Ersatz für wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von **Fledermäusen** sind 3 Fledermauskästen (z.B. Schwegler 1 x Fledermaus-Fassadenquartier 2FTH und 2 x Fledermaus-Großraumhöhle 1FS (universal oder ähnlich) am Gebäude Bahnhofstraße 16-18 (Technisches Rathaus „Neubau"), Ostseite an der Fassade angebracht worden.

Werden im Zuge der ökologischen Baubegleitung pro Gebäude mehr als jeweils eine Ruhe- und Fortpflanzungsstätte festgestellt und beseitigt, erhöht sich der Kompensationsbedarf. Das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Das Grundstück bzw. die Liegenschaft Bahnhofstraße 16-18 (Technisches Rathaus „Neubau", sowie die Flächen, auf welchen die 10 Bäume und die Blühstreifen angelegt wurden, befinden sich im Eigentum der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe.

Reduktion der Durchsichtigkeit und Spiegelauswirkung von Fassaden

Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sollte für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) reduziert werden. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von max. 15 %verwendet werden.

9. Vorbeugender Brandschutz

Die technische Ausführung von Photovoltaikanlagen/Solaranlagen ist mit dem Fachbereich 37 - Bevölkerungsschutz - abzustimmen.

Da die Bebauung Abstände von mehr als 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen kann, können gem. § 5 Abs. 1 Satz 4 Hessische Bauordnung Feuerwehrzufahrten und Bewegungsflächen erforderlich werden. Die Ausführung und Anordnung der Flächen für die Feuerwehr ist der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) — in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.06.2018 (StAnz 5.831), zuletzt geändert durch Erlass vom 22.11.2019 (StAnz S. 1431) — zu entnehmen.

Im Falle der Errichtung von Aufenthaltsräumen mit Brüstungshöhen von über 8 m sind gem. § 5 Abs. 1 Satz 2 Hessische Bauordnung Aufstellflächen für den Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen vorzusehen.

Darüber hinaus ist aufgrund der Größe der möglichen Tiefgaragen unterhalb der entstehenden Gebäude bzw. Gebäudekomplexe der Bedarf zur Vorhaltung von technischen Anlagen und Einrichtungen sowie von technischen Sondergeräten zur Be- und Entlüftung (Entrauchung) sowie zur Löschunterstützung (LUF) erkennbar.

Weiterhin wird es voraussichtlich notwendig sein, innerhalb des sog. ehem. Mercedes Senger Areals Löschwasserentnahmestellen (Überflurhydranten) vorzusehen.

Es wird empfohlen, im Zusammenhang mit der Vorhabenplanung, frühzeitig notwendige, o.g. Maßnahmen des vorbeugenden Brandschutzes mit dem FB Bevölkerungsschutz/ PB Vorbeugende Gefahrenabwehr abzustimmen.

10. Müllentsorgung

Für die Müllentsorgung sind innerhalb der privaten Grundstücksflächen Behälterstandorte bzw. Aufstellflächen für Behälter an Abholtagen so einzurichten, dass diese von den Entsorgungsfahrzeugen angefahren und von den Müllwerkern ebenerdig zur Entleerung der Behälter begangen werden können.

11. Sonstige Satzungen

Auf die Kleinkinderspielplatzsatzung und die sonstigen Satzungen der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

Hinweis über die Einsichtnahme in die gesetzlichen Grundlagen und sonstigen Vorschriften

Die dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. dgl.) können während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe in den Räumen des Fachbereichs Stadtplanung/Städtebau eingesehen werden.

Ausfertigungsvermerk

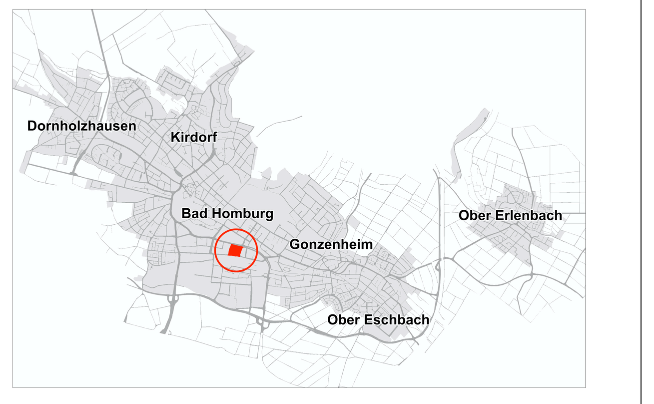
Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 (1) des Baugesetzbuchs (BauGB) i. V. mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, am 16.12.2021 als Satzung beschlossen.

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit den von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Bad Homburg v. d. Höhe
den 17.12.2021 Siegel gez. Alexander Hetjes Oberbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung wurde am 20.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf § 215 BauGB hingewiesen.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.



Fassung vom 17.11.2021

Stadt Bad Homburg v. d. Höhe

BEBAUUNGSPLAN NR. 137

"Hessenring, Marienbader Platz, Frölingstraße, Im Hasensprung"

Fachbereich Stadtplanung § 10 BauGB
AG5 Architekten + Stadtplaner PartGmbB
Arheilger Straße 52 · 64289 Darmstadt · Tel. 06151-79404 · www.ag5-architekten.de
Bad Homburg