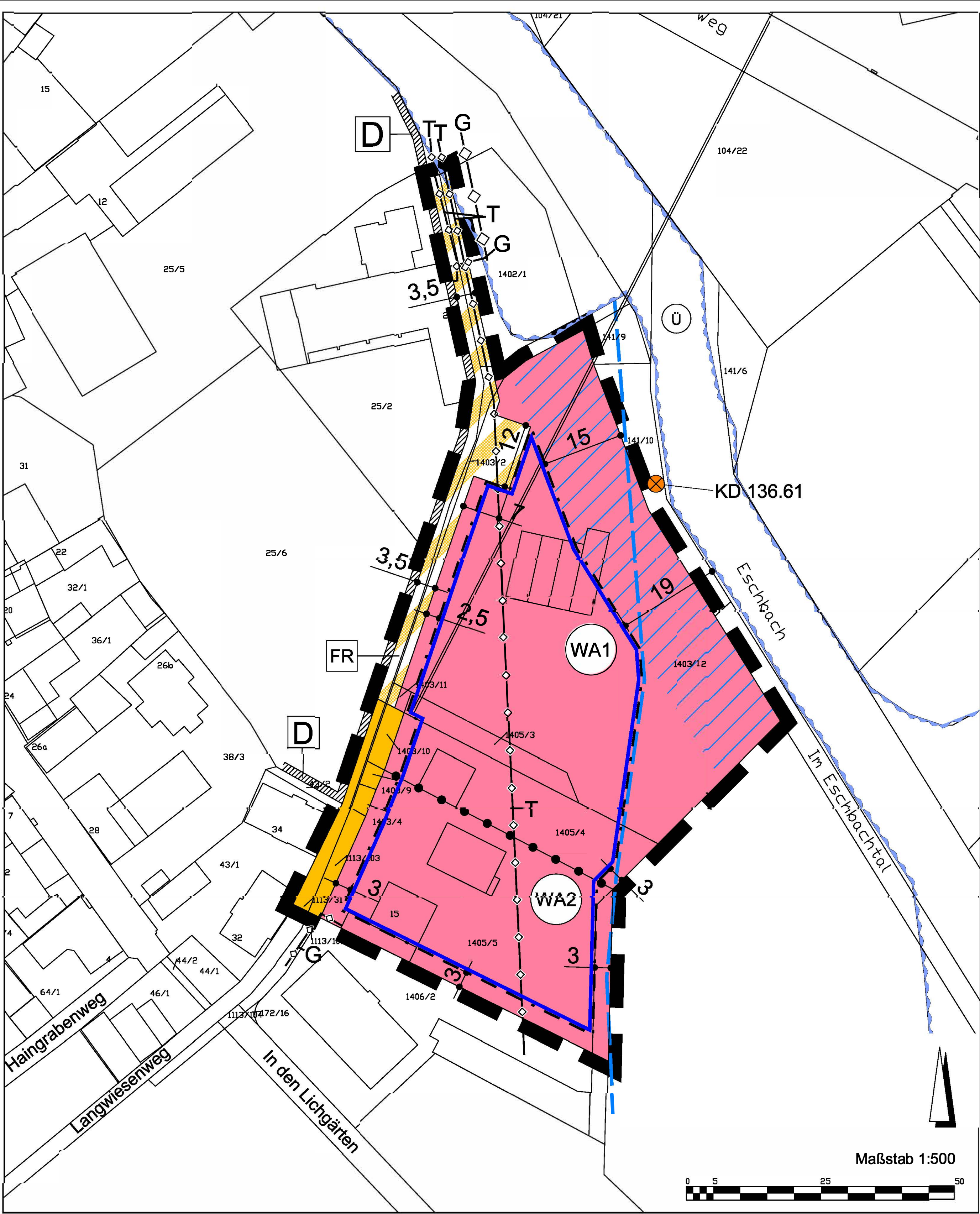




PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und § 16 ff. BauNVO)

WA

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

FR

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

FR

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

G

Vorhandene Gasleitung

T

Vorhandene Trinkwasserleitung

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Ü

Überschwemmungsgebiet

PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Freihaltfläche für den klimatischen Luftaustausch

Einzeldenkmal gem. § 2 Abs. 1 HDSchG

Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz

Bezugspunkt Gebäudehöhe Kanaldeckel (KD) 136,61 m

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 347).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 178).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 19. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 Nr. 66).

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. 2018 S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz am 14. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatSchG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2025 (GVBl. 2025 Nr. 110).

TEXTFESTSETZUNGEN

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im WA I und WA II sind die unter 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen von der baulichen Nutzung (wie z. B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen, Gartenbaubetriebe) gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA II sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	WA I	WA II
Zahl der Vollgeschosse (max)	III	III
Gebäudehöhe max.	13,5 m	13,5 m
Grundflächenzahl (GRZ)	0,5	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,2	1,2

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

2.1.1 Als Gebäudehöhe gilt das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (Oberkante Attika, First).

2.1.2 Der untere Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe für die Fläche WA I ist die öffentliche Kanaldeckel mit einer Kanaldeckelhöhe (KD) von 136,61 m, der sich auf dem Rad- und Fußweg „Im Eschbachtal“ nordöstlich des Geltungsbereichs befindet.

2.1.3 Der untere Bezugspunkt für die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet WA II ist der Kanaldeckel mit einer Kanaldeckelhöhe (KD) von 137,71 m, der sich im Kreuzungsbereich in den Lichtgärten / Langwiesenweg befindet. Die Oberkante des Erosgeschossroßfußbodens (Stockfußboden) der höchsten 0,50 m über der Oberkante der geplanten Straßenverkehrsfläche projiziert auf die Mitte der geplanten Straßenverkehrsfläche legen.

2.1.4 Im Plangebiet darf die zulässige Gebäudehöhe durch technische Aufbauten wie Solaranlagen, Lüftungsanlagen und Aufzüge um maximal 1,00 m überschritten werden, sofern die Anlagen mindestens 2,00 m von der Außenwandebene des darunterliegenden Geschosses zurücktreten.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

In der festgesetzten Fläche für Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz sind bauliche Anlagen nur ausnahmsweise zulässig. Ausnahmsweise dürfen Einfriedungen im Sinne von offenen Zaunanlagen innerhalb des 10 Meter breiten Gewässerandresens, gemessen von der Böschungsoberkante des Eschbachs, errichtet werden. Es wird auf Punkt III der Textlichen Festsetzungen verwiesen.

4. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Oberflächenbefestigung

Wege, PKW Stellplätze, Garagenzufahrten und nicht überdachte Hofflächen einschließlich Unterbau sind in wasserundurchlässiger Weise herzustellen (z. B. breitflächig verlegtes Pflaster, Schotterterrassen, Rasengittersteine, Drainpfister), sofern wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Ausgenommen sind Flächen, die unterbaut sind und Bewegungsflächen für die Feuerwehr, sofern nachgewiesen wird, dass eine versickerungsfähige Ausführung aus statischen Gründen ausgeschlossen werden muss.

4.2 Außenbeleuchtung

Im Plangebiet ist nur eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung zulässig, sofern nicht rechtliche Vorgaben und Anforderungen zur Beleuchtung von Arbeitsstätten oder Belange der Verkehrssicherheit entgegenstehen. Es sind Beleuchtungen mit möglichst geringen UV- und Blauanteilen (maximale Temperatur von 3.000 Kelvin), mit zielgerichteter Ausleuchtung in den unteren Halbraum in einem Strahlungswinkel bis 70 Grad und auf die Nutzungsfläche beschränkt sowie mit einer möglichst niedrigen Lichtpunkthöhe zu verwenden. Außerdem sind vollständig gekapselte, nach unten gerichtete Lampengehäuse zu verwenden. Die Beleuchtung ist, insbesondere außerhalb der Nutzungszeiten, auf ein notwendiges Minimum zu beschränken.

4.3 Kontrolle der Gebäude

Vor Abruch oder Umbau der Gebäude im Plangebiet sind diese durch eine fachkundige Person unmittelbar vor der Aktion auf einen Besatz von Fledermäusen zu kontrollieren. Hierbei festgestellte Quartiere sind so lang zu erhalten, bis die Untere Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt hat. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen.

5. Versorgungsanlagen

Im Plangebiet sind bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung bzw. Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (z. B. Blockheizkraftwerk) zulässig, im Bereich der Freihaltfläche für den klimatischen Luftaustausch entlang des Eschbachs sind derartige bauliche Anlagen nur ausnahmsweise zulässig.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen Fläche WA I

6.1.1 Die nicht überbauten, nicht befestigten und nicht als Spielflächen gestalteten Grundstücksflächen (Grundstücksflächen WA I) sind zu bepflanzen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter und Splitt zur Gartengestaltung ist nicht zulässig. Ausnahme: Fallschutzes unterhalb von geplanten Spielgeräten zulässig.

6.1.2 Innerhalb der Fläche WA I sind mindestens 10 Laubbäume (mindestens dreimal verpflanzt, Mindeststammumfang 18-20 cm) zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

6.1.3 Auf mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind Laubsträucher (mindestens zweimal verpflanzt, Mindesthöhe 80 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Mindestens 50 % der Laubsträucher sind als feihwachsende Sträucher zu pflanzen.

6.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen Fläche WA II

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfreiflächen (auch Vorgärten) sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter und Splitt zur Gartengestaltung ist nicht zulässig.

Pro 200 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter kleinkroniger Laubbaum (Qualität: mindestens dreimal verpflanzt, Mindeststammumfang 16 bis 18 cm in einem Meter Höhe über Terrain gemessen) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.

6.3 Dachbegrünung

Im Plangebiet sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° auf mindestens 70 % ihrer Fläche dauerhaft extensiv zu begrünen und zu erhalten. Die Vegetations-tragschicht muss ein Minimum von mindestens 10 cm aufweisen. Eine Überstellung mit Anlagen für die Nutzung von Solarenergie ist zulässig.

6.4 Fassadenbegrünung

Fenster- und türlose Fassaden mit einer Fläche von mehr als 25 m² sind zu mindestens 50 % dauerhaft mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

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

1. Dachgestaltung

Abweichend von der rechtskräftigen Gestaltungssatzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 6 B „Ober-Eschbacher Straße / Langwiesen“ Teilbereich „Ober-Eschbacher Straße / Langwiesen / Wasserschutzgebiet / Gartenstraße / Mainzer Straße“ wird festgesetzt, dass im Plangebiet Sattel-, Putt-, und Flachdächer zulässig sind. Staffelfgeschosse sind nur mit Flachdach zulässig.

Für die Dacheindeckung sind nur einfarbige, nicht-reflektierende Materialien in rötlichen, braunen oder schiefergrauen bis anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Anlagen zur Nutzung von erneuerbarer Energie sind hiervon ausgenommen. Deutlich untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.

Die Gesamtbreite von Dachaufbauten bei Dächern mit einer Neigung größer als 10° darf zwei Drittel der Breite der jeweiligen Dachlänge (einschließlich Dachüberstand) nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind Solaranlagen, Dachflächenaussenstützen zur Anlage von Loggien und Dachgärten sind nicht zulässig.

Dachgärten sind nur auf Hauptgebäuden und ab einer Dachneigung von 25° zulässig. Sie sind in gleicher Höhenlage anzuordnen. Die Breite einer Gaube darf nicht mehr als 5,00 m betragen.

2. Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind nur gedeckte Farbtöne (keine glänzenden, reflektierenden Materialien) zulässig. Helle und leuchtende oder grelle Farben sind unzulässig. Die Gebäudefassaden sind mit ortstypischen, natürlichen Werkstoffen zu gestalten. Fassaden aus Kunststoff oder reflektierenden Materialien (außer Glas und Metall) sind unzulässig. Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) soll im Mittel den Wert von 0,4 nicht unterschreiten. Anlagen für erneuerbare Energien (z. B. Solaranlagen) und Fassadenbegrünung sind zulässig.

3. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als transparente und durchlässige Zaunanlagen zulässig. Sie sind durch rankende Pflanzen oder Hecken bzw. Sträucher einzuzunnen. Die Höhe der Einfriedung darf 1,80 m nicht überschreiten; die Höhe von Hecken bzw. Sträuchern ist davon ausgenommen. Einfriedungen dürfen das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränken (Abstand vom Boden mind. 15 cm).

TEXTFESTSETZUNGEN

III. Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. v. m. § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG)

1. Niederschlagswasser

1.1 Das Plangebiet muss getrennt nach Schutz- und unbelastetem Niederschlagswasser entwässert werden (Trennsystem).

1.2 Der Niederschlagswasserabfluss ist nach Flächenart getrennt zu betrachten:

- Dachflächen entwässern als unbelastetes Niederschlagswasser über den öffentlichen Regenwasserkanal, zeitverzögert in den Eschbach. Der Abfluss ist auf 5 l/s(ha); T= 2a je abflusswirksamer Fläche zu drosseln.
- Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen, Stellplätze, Garagenzufahrten und der Hofflächen entwässern über das öffentliche Abwassernetz. Das anfallende Mischwasser (Schmutz- und belastetes Niederschlagswasser) ist auf 15 l/s(ha); T= 2a je abflusswirksamer Fläche zu drosseln.

1.3 Das unbelastete Niederschlagswasser ist, sofern technisch und wirtschaftlich möglich, einer Verwertung im Gebäude oder den Außenanlagen zur Bewässerung zuzuführen.

Hinweis: Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist unter Berücksichtigung der geltenden technischen Regeln als Nachweis des festgesetzten Niederschlagsabflusses ein Entwässerungsantrag zur Genehmigung vorzulegen. Änderungen bestehender baulicher Anlagen können entwässerungstechnische Auswirkungen haben, die antragspflichtig sein können.

IV. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) und (6a) BauGB

1. Denkmalschutz

Der westliche Rand des Geltungsbereichs grenzt an die historische Ringmauer, die den Ortskern von Ober-Eschbach umgibt. Bei der Ringmauer handelt es sich um ein Kulturdenkmal im Sinne des § 2 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes. Sie wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

2. Bodendenkmale/Archäologie

2.1 Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten an historischen Standorten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 des Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) unverzüglich der hessischen Archäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung bzw. bis Ablauf einer Woche nach Anzeige zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

2.2 Bei den geplanten Bodeneingriffen ist aufgrund der zu erwartenden, archäologischen Funde und Befunde eine baubegleitende Untersuchung gemäß § 18 HDSchG durchzuführen, deren Kosten vom Verursacher / Planbetreiber zu tragen sind.

3. Vorbehaltsfläche für den Hochwasserschutz

Bei der in Plan mit Vorbehaltsfläche für den Hochwasserschutz gekennzeichneten Fläche handelt es sich um ein Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz des Eschbachs, welche auf Grundlage von § 9 Abs. 4 Nr. 7 i. v. m. § 6 Abs. 3 Nr. 2 Hessisches Landesplanungs-gesetz (HLPNG) und § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB in den Regionalen Flächennutzungsplan aufgenommen wurde und nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wird.

4. Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIa des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WGS-ID: 434-002) für die Gewinnungsanlage Brunnen Pfingstborn 1 + 2 Bad Homburg der Stadtwerke Bad Homburg v.d.H. Die Vorgaben der geltenden Schutzverordnung sind zu beachten (festgesetzt 09.05.1979, Bekanntmachung im Hessischen Staatsanzeiger, 23/1979, S. 1199).

5. Artenschutz

5.1 Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 (5) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur im Jahr 2021, Oktober bis 28./29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraumes ist zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe erforderlich.

5.2 Darüber hinaus wird empfohlen, an dem neu entstehenden Gebäude Nisthilfen für die Vogelarten Amsel und Kohlmeise anzubringen.

5.3 Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind ungegliederte, großflächige Glasflächen ab 3 m² vorsorglich mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Hier zu zählen insbesondere reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von max. 15 %, Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefaltete, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz).

Markierungsabstand, Abdeckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind entsprechend der anerkannten Regeln der Technik zu berücksichtigen.

Große Glasflächen ohne Untergliederung, die z.B. über mehr als ein Geschoss gehen, und Überverglasungen sind unzulässig.

6. Bodenschutz

Die Vorgaben der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV – in Kraft seit 01.08.2023), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) und der Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebau und im Rahmen sonstiger Abgrabungen (Verfüllrichtlinie, StAnz. 34/2023, S. 1092ff.) sind bei Bodenarbeiten zu beachten.

Für die weitere Verwendung von Erdaushub an anderer Stelle gelten die Anforderungen an das Bodenmaterial nach „Vorsorgewerte, Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV“ (Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebau und im Rahmen sonstiger Abgrabungen (Verfüllrichtlinie), StAnz. 34/2023, S. 1092ff.).

Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten sind die Vorgaben des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) zu beachten.

In der Zeit von Baubeginn bis Bauende ist eine bodenkundliche Baubegleitung durch eine fachlich dafür geeignete Person vorzunehmen. Die fachgerechte Durchführung sämtlicher bodenfachlichen Auflagen und Schutzmaßnahmen ist durch die bodenkundliche Baubegleitung sicherzustellen. Die Bauarbeiten sind durch die fachlich geeignete Person zu begleiten und zu dokumentieren. Berichte sind der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Grundsätzlich ist bei Bodenaushubarbeiten auf Bodenveränderungen hinsichtlich Farbe und Geruch zu achten. Sofern diesbezügliche Auffälligkeiten vorhanden sind, ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Vorhandene Bodenkontaminationen sind der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde zu melden.

Zur Reduzierung der Bodenbeeinträchtigungen werden im Rahmen der Baumaßnahmen die anstehenden Böden nach Ober- und Unterboden separiert und - soweit möglich - im Geltungsbereich verwertet. Der verbleibende Boden wird zur weiteren Verwertung abgefahren.

Während der Bauphase ist durch geeignete Schutz- und Kontrollmaßnahmen sicherzustellen, dass Boden- und Grundwasserunverunreinigungen durch Maschinen, Geräte und Fahrzeuge vermieden werden. Bodeneingriffe sind auf das notwendige Maß zu beschränken und haben in kürzest möglicher Zeit zu erfolgen, damit die vorhandene Schutzfunktion der Grundwasserbedeckung weitestgehend erhalten bleibt. Falls eine Grundwassererhaltung erforderlich wird, oder durch die Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken und Umlenken des Grundwassers bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich.

Werden Erdaufschlüsse hergestellt, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 HWG zu beachten.

Falls Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 HWG unverzüglich anzuzeigen.

7. Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 138 „Langwiesenweg“ am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet. Es gilt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen der vorliegenden Erkenntnisse im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtige Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

8. Brandschutz/Löschwasserversorgung

8.1 Der Nachweis über eine ausreichende, jederzeit zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist zu erbringen.

8.2 Innerhalb des Bereichs der Feuerwehrbewegungsfläche ist ein Überflurhydrant zu installieren. Die Hydranten für die Entnahme des Löschwassers sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. In diesem Zusammenhang ist vom Leitungsende der Straße im Eschbachtal ein Lückenschluss zu der Leitung im Langwiesenweg herzustellen.

8.3 Im Zusammenhang mit der Errichtung von Photovoltaikanlagen ist aus Gründen der Sicherheit für den Fall von Feuerwehreinsätzen eine Trenneinrichtung im Gebäudezugangsbereich geboten, die eine Stromlos-schaltung der Leitungen innerhalb des Gebäudes ermöglicht.

9. Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern

9.1 Die Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern soll ausschließlich mit standortgerechten, klimaangepassten und insektenfreundlichen Arten erfolgen.

9.2 Hinweise auf entsprechende Arten von Bäumen und Sträuchern liefern u.a. folgende Datenquellen:

- Deutsche Gartenamtsteierkonferenz e. V., Zukunftsbäume für die Stadt,
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG); Stadtgrün im Klimawandel – KLIMAPRAX Stadtgrün Online-Tool für Fachleute und Interessierte.

10. Sonstige Satzungen

Auf die Satzungen der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen (z. B. Baumschutzsatzung, Stellplatzsatzung).

11. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i. S. d. § 76 HBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Ge- oder Verboten der Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i. v. m. § 91 (3) HBO zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

Datum 18.12.2025 Erstellung / Änderung

18.12.2025 sw Erstellung

09.01.2026 sw Fz für Klimat. Luftaustausch ergänzt

15.01.2026 sw Fz neu

09.04.2026 sw Darstellung Mauer geändert

28.04.2026 sw Baugrenze geändert, Fz teilweise neu

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)

geprüft: 28.04.2026, P. V.

Stand: 08.2022

Datensatzname: baupl_2026.dwg

Blattgröße: 95 cm x 75 cm

Auszug aus den Geobasisdaten der Hessischen Verwaltung für Baumanagement und Geoinformation

erstellt mit: StadtCAD 22

Stand: wird noch aktualisiert

basierend auf: AutoCAD Map 3D 2022

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	am	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
bekanntgemacht	am	vom bis bekanntgemacht am
		Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
		vom bis

1. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)	am	2. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)	am
1. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	vom bis bekanntgemacht am	2. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB	vom bis bekanntgemacht am
1. Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	vom bis	2. Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB	vom bis

Satzungsbeschluss	am	Bestätigung der Verfahrensvermerke
		den
		Bürgermeister

Genehmigung nach § 10 (2) BauGB - entfällt -

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem/den hierzu ergangenen Beschluss/Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden. Die Satzung, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgeteilt.

	den
	Bürgermeister

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am

rechtskräftig ab

den

Bürgermeister

Stadt Bad Homburg v. d. Höhe

Bebauungsplan Nr. 138

"Langwiesenweg"

ST Ober-Eschbach

- Vorentwurf -

Fassung vom 29.4. 2026

Dornholzhausen Kirdorf

Bad Homburg

Gonzenheim

Ober Erlenbach

Ober Eschbach

Fachbereich Stadtplanung

Produktbereich Städtebau und Projektentwicklung

§§ 3 (1) / 4 (1) BauGB