



- ### LEGENDE
- A. Festsetzungen durch Planzeichen gem. PlanVZ 90**
- 6. Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung
 - Öffentliche Parkfläche
 - Fußweg
 - Radweg
 - Mischverkehr (Fußgänger, Radfahrer, Kraftfahrzeuge)
- 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung** (§ 9 (1) Nr. 14 und 14a BauGB)
- Fläche für zentrale Abfallcontainer
- 9. Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- Private Grünfläche
 - Freizeitgärten
 - Grabgärten
 - Obstbaumwiese
 - Öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung
 - Parkanlage
- 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)
- Wasserflächen (innerhalb des Geltungsbereichs)
- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - Unterschiedliche Maßnahmen (nähere Bestimmung im Teil B der Satzung)
 - Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- Anpflanzung:**
- Obstbäume
 - Laubbäume
 - Sträucher
 - Bäume und Sträucher
 - Bäume
 - Sträucher
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB**
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB**
- 15. Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Überboschung
- 16. Zeichen der Kartengrundlage**
- Fluglinie
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücknummer
 - Vorhandene Kleinkbauten
 - Höhepunkt in m über NN
- B. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB:**
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
- Unterdurch
 - Abwasserleitung / 1kV - Leitung
 - Regenüberlaufbecken
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
- Wasserflächen (außerhalb des Geltungsbereichs)
- Anlage für die Gasversorgung**
- Gasdruckregulation

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 27.9.1993 übereinstimmen

Bad Homburg v.d.H. den 27.9.1995 Der Landrat des Hochtaunuskreises
Katasteramt

Die Stadtverordnetenversammlung hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.01.1993 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen

Der Aufstellungsbeschluß wurde bekannt gemacht:

in der Taunus Zeitung am 20.03.1993
im Taunus-Kurier am 19.03.1993
in der Frankfurter Rundschau am 20.03.1993

Bad Homburg v.d.H. den 18.02.1996 Der Magistrat

Siegel: Herden Stadtrat

Die Bürger wurden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 15.1. bis 14.2.96 beteiligt

Bad Homburg v.d.H. den 18.12.1996 Der Magistrat

Siegel: Herder Stadtrat

Die Stadtverordnetenversammlung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 19.9.96 die öffentliche Auslegung des Entwurfs dieses Bebauungsplanes beschlossen

Der Entwurf und die Begründung wurden vom 28.10.96 bis 29.11.96 öffentlich ausgelegt

Ort und Zeit der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB bekannt gemacht:

in der Taunus Zeitung am 17.10.96 u. 19.10.96

in der Frankfurter Rundschau am 17.10.96

Bad Homburg v.d.H. den 18.12.1996 Der Magistrat

Siegel: Herder Stadtrat

Die Stadtverordnetenversammlung hat gemäß § 10 BauGB am 30.04.97 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen

Bad Homburg v.d.H. den 12.03.97 Der Magistrat

Siegel: Herder Stadtrat

Vermerk der höheren Verwaltungsbehörde

Das Anzeigeverfahren nach § 11 (3) BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 22. Mai 1997
Abt. 1 17/34-61-0 04/01 - Bad Homburg 6-7
Regierungspräsidium Darmstadt
Ist. AUFSTZ

ges. Krone

Der Bebauungsplan wird mit der Begründung hermit ausfertigt und gemäß § 12 BauGB bekannt gemacht:

Bad Homburg v.d.H. den 18.06.97 Der Magistrat

Siegel: Herder Stadtrat

Die Bekanntmachung erfolgte

in der Taunus Zeitung am 13.06.1997

in der Frankfurter Rundschau am 18.06.1997

Der Bebauungsplan ist somit am 18.06.97 rechtsverbindlich geworden

Stadt Bad Homburg v.d.Höhe
Bebauungsplan Nr. 41
„Die Madesgärten“
mit integriertem Landschaftsplan

Zeichen der Kartenunterlage:

Linienarten

- Bach
- Buschgruppe
- Weg unbelichtet
- Weg belichtet
- Flurstücksgrenze
- Fluglinie
- Gemarkungsgrenze

Zeichenerklärung

- ☉ Kandeldecke
- ☉ Wasserschleier
- ☉ Gülle
- ☉ Hydrant (Unterflur)
- ☉ Gesschieber
- ☉ Scheuch
- ☉ Schenk
- ☉ Leuchte
- ☉ Hydrant (Oberflur)
- ☉ Zeile
- ☉ Buschung
- ☉ Buschgruppe
- ☉ Hecke
- ☉ Laubbaum
- ☉ Nadelbaum
- ☉ Obstbaum
- ☉ Busch
- ☉ Vermessungspunkt

Die Rechtsgrundlagen zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind im einzelnen:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986, zuletzt geändert am 23.11.1994.
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1997, zuletzt geändert am 19.12.1994.
- Die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993, zuletzt geändert am 15.12.1994.
- Das Hessische Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG) in der Fassung vom 16.04.1996.
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanVZ 90) vom 18.12.1990.

Übersichtplan
Bad Homburg v.d.Höhe

Bebauungsplan Nr. 41 „Die Madesgärten“ mit integriertem Landschaftsplan

Maßstab 1 : 500

Dezernat V Amt für Natur- und Umweltschutz
(Herder) Stadtrat (Dipl.-Ing. Bergr) Amstleiter

Magistrat der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe
Amt für Natur- und Umweltschutz
Rathausplatz, 53458 Bad Homburg v.d.Höhe
Bad Homburg v.d.Höhe den 18.12.96

Planungsbeauftragter: Gesellschaft für Kommunalbetreuung GmbH
Landgraf-Friedrich-Straße 6, 61350 Bad Homburg v.d.H.
☎ 06172-38004 / Fax 36567

Projektleiter: Dipl.-Ing. M. Lehmann

Datum: 18.12.96

Teil B der Satzung

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Bauliche Nutzung

(§ 14 BauNVO)

- Innerhalb der privaten Grünflächen Zweckbestimmung Freizeitgärten sind die kleingärtnerischen Nutzung untergeordnete Nebenanlagen (Gartenlauben) mit einer Grundfläche von bis zu 12 m² zulässig. Überbaute Terrassen sind auf die Gebäudegrundfläche anzurechnen.
- Zusätzlich zu Gartenlauben sind Geräteschuppen unzulässig. Gewächshäuser sind zusätzlich zu Gartenlauben ausnahmsweise (im Rahmen nicht erwerbsmäßiger Nutzung) zulässig, diese sind auf die zulässige Gebäudegrundfläche anzurechnen.
- Je Freizeitgartengrundstück ist nur eine Gartenlaube zulässig.

Bauweise, Bauhöhe

(§ 16 BauNVO)

- Für Gartenlauben ist eine Traufhöhe von maximal 2,20 m und eine Firsthöhe von maximal 2,80 m zulässig. Die Höchstmaße gelten gemessen von der Außenkante Wand an bestmöglichen Geländepunkt bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachoberfläche.

Bezugspunkte sind die für das Gebiet ermittelten Höhenpunkte in Meter über NN

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Das aufgefangene Dachflächenwasser ist in geeigneten Behältern zu speichern und zu nutzen. Über das Speichervolumen anfallendes Dachflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.
- Stellplätze, öffentliche Fußwege und sonstige besonders gekennzeichnete Verkehrsflächen sind nur mit versickerungsfähigen Oberflächen bzw. Materialien zu befestigen (z.B. Drantengelpflaster, Porenpflaster, wassergebundene Decke ...).

- Im Rahmen von Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub ist innerhalb der einzelnen Grundstücke wieder zu verwenden.
- Der entsprechend dargestellte Strauch- und Baumbewuchs ist zu erhalten und vor Beginn von Baumaßnahmen gemäß DIN 18 920 vor schädlichen Einflüssen zu schützen.

Treten trotz Schutzmaßnahmen Verluste oder Beschädigungen auf, so sind ersatzweise Laubbäume der Auswahlklasse 2 mit einem Stammdurchmesser von mindestens 20 cm oder Sträucher (2 x verpflanzt) der Artenliste 2 zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

- Teilfläche B 5:** Innerhalb öffentlicher Grünflächen: Wenig frequentierte öffentliche Grünflächen sind, wo kein Grünlandbestand vorhanden ist, mit einer Heusaat oder artenreichen Ansaatmischung einzusäen und extensiv zu pflegen (maximal 3 Schritte pro Jahr). Entlang von Gehölzbeständen erfolgt die Pflege durch einen einmaligen späten Schnitt im September.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Teilfläche B 1:** Entwicklungsziel bachbegleitender Erlen-Weiden-Uferwald durch gelenkte Sukzession. Es erfolgen keine Anpflanzungen oder Pflegeeingriffe, außer allgemeinen Maßnahmen zur Gewässerpflege (auf den Schutz setzen von Bäumen im Abstand von 8 - 10 Jahren).
- Teilfläche B 2:** Entwicklungsziel Hochtaunusraum. Vor vorhandenen Gehölzräumen ist ein artreicher Hochtaunusraum zu entwickeln. Es erfolgt keine Ansaat. Der vorhandene Vegetationsbestand wird nur noch im Abstand von 3 - 4 Jahren Ende Oktober gemäht. Das Mahgut ist abzuführen.
- Teilfläche B 3:** Entwicklungsziel artreiche Mähwiese. Der vorhandene Grünlandbestand ist zu erhalten. Seine Nutzung ist auf eine zweimalige Mahd im Jahr beschränkt. Die Anwendung typischer Düngemittel sowie Pflanzenschutzmittel ist unzulässig. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 15. Juli erfolgen. Das Mahgut ist abzuführen.
- Teilfläche B 4:** Entwicklungsziel naturnahe Fließgewässerstruktur. Das vorhandene Gewässerbett ist nach Süden zu erweitern. Vorhandene Ufermauern sind zu beseitigen. Eine Uferbefestigung darf nur in ingenieurbioökologischer Bauweise erfolgen.

Gebote zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Artenliste 1

Bäume

- Schwarzleise Knackweide - *Alnus glutinosa*
- Silberweide - *Salix fragilis*
- *Salix alba*

Sträucher

- Hassel - *Corylus avellana*
- Traubenkirsche - *Prunus padus*
- Weißdorn - *Crataegus spec.*
- Gewöhnlicher Schneeball - *Viburnum opulus*
- Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*
- Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*
- sowie verschiedene Strauchgewächse, zum Beispiel *Salix aurita*, *Salix cinerea*, *Salix triandra*, *Salix viminalis*

Artenliste 2

Bäume

- Traubeneiche - *Quercus petraea*
- Sieglinde - *Quercus robur*
- Hainbuche - *Carpinus betulus*
- Esche - *Fraxinus excelsior*
- Bergahorn - *Acer pseudoplatanus*

Zusätzlich Obstbäume (Hochstamm / Apfel, Birne in Sorten) auf stark wachsender Unterlage

13 Teilfläche B 4: Entwicklungsziel naturnahe Fließgewässerstruktur. Das vorhandene Gewässerbett ist nach Süden zu erweitern. Vorhandene Ufermauern sind zu beseitigen. Eine Uferbefestigung darf nur in ingenieurbioökologischer Bauweise erfolgen.

Gebote zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Artenliste 1

Bäume

- Schöne - *Prunus spinosa*
- Hartweigel - *Comus sanguinea*
- Weißdorn - *Crataegus spec.*
- Rosen - *Rosa canina*, *R. arvensis*, *R. rubiginosa*
- Hassel - *Corylus avellana*
- Pflaferhücheln - *Elaeagnus europaeus*
- Gewöhnlicher Schneeball - *Viburnum opulus*

Artenliste 2

Bäume

- Traubeneiche - *Quercus petraea*
- Sieglinde - *Quercus robur*
- Hainbuche - *Carpinus betulus*
- Esche - *Fraxinus excelsior*
- Bergahorn - *Acer pseudoplatanus*

Zusätzlich Obstbäume (Hochstamm / Apfel, Birne in Sorten) auf stark wachsender Unterlage

14. Für Gehölzpflanzungen sind die folgenden Arten zu verwenden:

- Im gewässernahen Bereich entlang des Kirdorfer Baches Gehölze der Artenliste 1.
- Wenig frequentierte öffentliche Grünflächen sind, wo kein Grünlandbestand vorhanden ist, mit einer Heusaat oder artenreichen Ansaatmischung einzusäen und extensiv zu pflegen (maximal 3 Schritte pro Jahr). Entlang von Gehölzbeständen erfolgt die Pflege durch einen einmaligen späten Schnitt im September.

15. Innerhalb der Freizeitgärten ist je Grundstück mindestens ein hochstämmiger Obstbaum auf stark wachsender Unterlage zu pflanzen. Vorhandene Bäume können hierauf angerechnet werden.

16. Alle auf öffentlichen und privaten Grünflächen zu pflanzenden Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust durch entsprechende Gehölze zu ersetzen.

17. Innerhalb der privaten Grünflächen ist die Anpflanzung von Nadelgehölzen und hochwachsenden Laubbäumen nicht zulässig. Innerhalb der Grabgärten sind ausschließlich einjährige Kulturen zulässig.

B. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 87 HBO in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

Bauweise, Abstände, Grundstücksgrenzen

- Alle Anlagen, die den Wohnanforderungen in Gartenlauben fördern (Heizung, Feuerstelle, Wasser- und Energieversorgungsleitungen, Aborte, Telefonanschlüsse, Fernsehantennen-/anschlüsse, Solaranlagen) sind nicht zulässig.
- Ein dauerhafter Wohnanforderungen im Bereich der privaten Grünflächen ist nicht zulässig.
- Als Dachform für Gartenlauben ist das Satteldach vorgeschrieben.
- Lauben sind mit einem Mindestabstand von 2,50 m zu benachbarten Grundstücken zu errichten. 2 Gartenlauben benachbarter Grundstücke können ohne gegenseitige Grenzabstände auch auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden.
- Gartenlauben sind in einfacher Holzbauweise ohne Unterkellerung auszuführen.
- Als Mindestgröße für Freizeitgärten wird eine Fläche von 250 m² festgesetzt.

Einriedungen

- Einriedungen oder Heckenpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen sind in Grabgärten unzulässig.
- Im Bereich der Freizeitgärten sind Einriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m als Staketenzaune oder hinterpflanzte Maschendrahtzaune mit einem Mindestbodenabstand von 15 cm zulässig. Umlaufende Betonsockel oder dauerhafte Absperrungen, die die Wanderungsbewegungen von Kleinsäugetieren behindern, sind generell unzulässig.
- Für die Anpflanzung lebender Hecken sind Nadelgehölze nicht zulässig.

Sonstige Nutzungen

- Das zeitweilige oder dauerhafte Aufstellen von Wohnwagen ist nicht zulässig.
- Die Tierhaltung ist innerhalb der Freizeitgärten unzulässig.

Abfallbeseitigung

28. Auf den privaten Grünflächen anfallende organische Abfälle sind im Regelfall auf dem jeweiligen Grundstück zu kompostieren. Für nichtkompostierbare Abfälle sind zentral aufgestellte Restmüll- und Wertstoffcontainer zu nutzen.

C. Hinweise

Auf die allgemein gültigen Bestimmungen des Hessischen Nachbarrechtsgebots wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten jederzeit Bodenkübel mit Mauer-, Glas- und anderen Funden entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Magistrat der Stadt Bad Homburg v.d.H. zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand bis zum Ablauf einer Woche nach erfolgter Anzeige zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 DSchG).

Das Planungsgebiet liegt in Zone D der staatlich anerkannten Heilquellen der Kur- und Kongreß-GmbH, Bad Homburg. Auf die Schutzgebietsverordnung wird hingewiesen.