

Teil II: Landschaftsplan

INHALT

EINLEITUNG

PLANUNGSGRUNDLAGEN

1. BESTAND

1.1. BACHLAUF DES HEUCHELBACHES

1.2. VEGETATION

2. BEWERTUNG

3. MASSNAHMEN UND BEGRÜNDUNG

3.1. MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DER GRÜNSTRUKTUR

3.2. MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DER SIEDLUNGSSTRUKTUR

3.3. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG  
DER LANDSCHAFT

ANLAGEN

1. EMPFEHLUNGEN FÜR DIE AUSWAHL VON PFLANZEN IM PLANGEBIET

## EINLEITUNG

Als Teil eines integrierten Bebauungs- und Landschaftsplanes wird zum Bebauungsplan Nr. 81 "Landwehrweg, Die Rappenwiesen, Tannenwaldweg, Güldensöllerweg, Lindenallee" ein Grünordnungsplan erarbeitet.

Durch den Erlaß von Festsetzungen zur Grünordnung ist es möglich die vorhandene Grünstruktur und den damit verbundenen Charakter des Gebietes langfristig zu erhalten und zu sichern.

## PLANUNGSGRUNDLAGEN

Der Bestandsplan wird in eine Katasterkarte M 1:500 und die Festsetzungen zur Grünordnung in einem Bebauungsplanentwurf M 1:500 eingetragen.

Weitere Planungsunterlagen:

- Die Ergebnisse einer örtlich durchgeführten grünordnerisch orientierten Bestandsaufnahme (September und Dezember 1990).
- Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 81, Stadt Bad Homburg v.d. Höhe

## 1. BESTAND

### 1.1. Bachlauf des Heuchelbaches

Im Bereich des Plangebietes ist der Heuchelbach begradigt, die Böschungen sind teilweise mit Kunststoffmatten gegen Erosion geschützt, teilweise mit Bahnschwellen, Mauerwerk oder Betonmauern senkrecht eingefasst.

An den unbefestigten Abschnitten des Bachlaufes sind die Böschungen vielfach unterspült. Im östlichen Bereich des Plangebietes wurde der Heuchelbach in den Bach entlang der Lindenallee umgeleitet und fließt dort unterirdisch weiter. Zur Zeit der Bestandsaufnahme (September 1990) führte der Bach wenig Wasser.

Der Heuchelbach ist im Plangebiet von den meisten angrenzenden Grundstücken aus nicht sichtbar und nur durch die an den Ufern vorhandene Vegetation räumlich erfahrbar. Ansonsten ist er nur sichtbar von Brücken und Gartentreppen die zum Bach führen. Öffentlichen Zugang zum Bach hat man nur über eine schmale Sukzessionsfläche vom Landwehrweg aus.

### 1.2. Vegetation

Hauptsächlich im schmalen öffentlichen Streifen des Bachbettes haben sich Sorten der potentiellen natürlichen, d.h. standortgerechten Vegetation (Erlen - Eschen - Auenwald-Gesellschaft) eingestellt, bzw. sind noch aus früheren Zeiten erhalten geblieben, vor allem alte Erlen-, Eichen- und Weidenbäume sowie an einigen Stellen große Haselsträucher. Im mittleren Bereich des Plangebietes ist die Vegetation entlang des Bachlaufes undurchdringlich. Viele Grundstückseigentümer haben den Bach mittels Thujahecken und Fichten- /Blautannenreihen aus ihrem Gartenbereich ausgegrenzt. Dadurch bleiben die Uferböschungen vor allem im oberen Bereich des Plangebietes relativ vegetationsfrei. Hauptsächlich alter Bestand hält sich hier noch.

Die als "Gartenlandschaft" bezeichneten Grundstücke des mittleren und unteren Bereiches des Plangebietes sind zum Heuchelbach hin vielfach offener, der hier jedoch noch minimal 1 m unter dem umliegenden Gelände (im oberen Bereich bis 2 m) fließt und wegen der besseren Lichtverhältnisse dicht mit heimischen und botanischen Gebüsch (Polygonum) bewachsen ist.

Die Parzellen 74/3 - 74/8 sind durch einen dichten Bestand von teilweise seltenen (laut Auskunft von Anwohnern) und alten Obstbäumen gekennzeichnet, die vielfach erhaltenswert sind. (Ökologischer und kulturhistorischer Wert). Die weitere Anpflanzung von heimischen Gehölzen, die jedoch nicht zur Erlen - Eschen - Auenwald-Gesellschaft gehören, beschränkt sich hauptsächlich auf Walnußbäume und alte Winterlinden.

Die Parzelle 74/7 ist durch zahlreiche botanische Baumarten (Ginkgo, Tulpenbaum, Mammutbaum etc.), teilweise Neuanpflanzungen, gekennzeichnet. Im hinteren Bereich des Gartens steht eine Gruppe stattlicher alter Fichten, Blautannen und Sumpfyypressen, die in diesem Bereich bildbestimmend für die Gartenlandschaft sind.

Alle anderen bebauten Grundstücke des Planungsgebietes sind gekennzeichnet durch einen hohen Prozentsatz an botanischer Pflanzung. Obstbäume, heimische Bäume und Sträucher finden sich hier nur in geringem Maße.

Auf den Parzellen 44/2 und 44/4 stehen einige sehr große alte Bäume. Interessant ist hier vor allem eine Allee mit Säulenpappeln entlang der südlichen Grundstücksgrenze.

Auf der Parzelle 42/4 steht eine alte und schöngewachsene Eiche, deren Erhalt in jedem Fall erstrebenswert ist.

## 2. BEWERTUNG

Eine einmalige Vegetationsaufnahme läßt zwar keine erschöpfende ökologische Bewertung zu, jedoch für eine erste Analyse, im Hinblick auf eine mögliche Bebauung, ist die durchgeführte Geländeaufnahme durchaus verwertbar.

Grundsätzlich kann gesagt werden, daß der Bachlauf, so wie er sich heute darstellt, und die angrenzenden Bereiche keine überörtliche ökologische Bedeutung haben, die eine Bebauung in Teilbereichen in Frage stellen könnte.

Bei einer Bebauung des Geländes ist ein größtmöglicher Erhalt der natürlichen Vegetation und des Obstbaumbestandes anzustreben. Vor allem die markanten Altbäume entlang des Heuchelbaches sowie die unter die Baumschutzsatzung fallenden heimischen Bäume sind für diesen Bereich charakteristisch.

Einige der vorhandenen "exotischen" Baumarten, die als Relikt der Villengärten einen gewissen kulturhistorischen Wert haben, sollten in diesem Sinne bei einer Bebauung berücksichtigt werden.

Auch wenn der Heuchelbach nur bei Hochwasser seine natürliche Funktion erfüllt, so ist gerade deshalb im Rahmen des Bebauungsplanes eine Fläche zu reservieren, die ihm den erforderlichen Bewegungsspielraum bei wechselnden Wasserständen ermöglicht.

Zusammenfassend kann gesagt werden, daß im Bedarfsfall und unter Berücksichtigung der oben genannten Aspekte einer Bebauung im mittleren Bereich des Bebauungsplangebietes prinzipiell zuzustimmen ist. Die durch eine Wohnbebauung außerdem notwendigen Baumaßnahmen, wie z.B. Tiefgaragen, sollten jedoch nur unmittelbar unter den Wohngebäuden vorgesehen werden, so daß der erhaltenswerte Baumbestand nicht gefährdet bzw. beeinträchtigt wird.

Als Ausnahme könnte man Verbindungen der Tiefgaragen unter aneinandergrenzenden Wohneinheiten akzeptieren.

### 3. MASSNAHMEN UND BEGRÜNDUNG

#### 3.1. Massnahmen zur Ordnung der Grünstruktur

##### 1. Pflanzgebot Einzelbäume

Im Straßenbereich ist pro angefangener 4 öffentlicher PKW-Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen (siehe Anlage 1).

##### 2. Pflanzgebot Bäume und Sträucher

Zur Abrundung und Ergänzung der vorhandenen bachbegleitenden Gehölzpflanzung entlang des Baches an der Lindenallee sind in den eingezeichneten Bereichen heimische Bäume und Sträucher (siehe Anlage 1) in lockerer gruppenartiger Anordnung zu pflanzen.

##### 3. Pflanzbindung Einzelbäume

Die das Plangebiet prägenden Einzelbäume und Obstbäume sind zu erhalten und zu pflegen und bei altersbedingten Ausfällen durch Neupflanzungen zu ersetzen.

##### 4. Pflanzbindung Sträucher

Die das Plangebiet prägenden Strauchpflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen durch Neupflanzungen zu ersetzen.

##### 5. Pflanzbindung Bäume und Sträucher

Die vorhandene bachbegleitende Gehölzpflanzung entlang des Baches an der Lindenallee ist in den eingezeichneten Bereichen zu erhalten und bei Ausfällen durch Neupflanzungen zu ersetzen.

#### 3.2. Massnahmen zur Ordnung der Siedlungsstruktur

##### 6. Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zum Erhalt der das Plangebiet prägenden Durchgrünung mit Ausnahme der Stellplätze und den der Erschließung dienenden Flächen (Zugänge, Zufahrten, Terrassen) als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.

Um eine möglichst große Versickerungsfläche zu erhalten, darf die versiegelte Fläche maximal 30 % der nichtüberbauten Freifläche betragen und ist in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.

Um die das Ortsbild prägende Durchgrünung des Wohngebietes mit Bäumen zu erhalten, ist auf den nicht überbauten privaten Grundstücksflächen mindestens 1 heimischer, großkroniger Laubbaum pro angefangenen 200 m<sup>2</sup> Freifläche zu pflanzen bzw. zu erhalten. Die mit Pflanzbindung versehenen Nadelbäume fallen ebenfalls unter diese Massnahme.

Die unter die Baumschutzsatzung fallenden Nadelgehölze sind nach ihrem natürlichen Abgang durch großkronige, heimische Laubbäume zu ersetzen (siehe Anlage 1).

Es sind Bäume als mindestens 3 x v. Hochstämme mit mindestens 20 cm Stammumfang zu verwenden (Ausnahme: Obstbaum-Hochstämme).

## 7. Verkehrsflächen

Die neu geplanten Stichstraßen zu den Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen um eine weitest-mögliche Versickerung von Niederschlagswasser zu erreichen.

## 8. Einfriedungen

Einfriedungen der neu ausgewiesenen Grundstücksflächen entlang der Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m einschließlich einer massiven Sockelmauer von bis zu 0,50 m Höhe über angrenzender Verkehrsfläche, möglich. Die Sockelmauern sind als Natursteinmauer oder mit Natursteinen verblendet in ortstypischer Bauweise auszuführen.

Zulässig sind Holzzäune mit senkrechter Lattung, Hecken aus Laubgehölzen (Ausnahme: Gemeine Eibe) und Sockelmauern, auch in Kombination.

Bei den Grenzen zwischen den neu ausgewiesenen Grundstücksflächen sollte auf eine Einfriedung ganz verzichtet werden, um den zusammenhängenden Charakter der Grünfläche zu erhalten. Sind trotzdem Einfriedungen erforderlich, sind diese als Holzzaun mit senkrechter Lattung oder als Hecke aus Laubgehölzen (Ausnahme: Gemeine Eibe) gemäß den landesrechtlichen Vorschriften und dem Nachbarrecht bis zu einer Höhe von maximal 1,8 m zulässig.

Als Gehölzarten für die geschnittenen Hecken sind nur die in der Anlage 1 empfohlenen Arten zulässig.

## 9. Stellplätze für Müll- und Abfallbehälter

Stellplätze für Müll- und Abfallbehälter sowie ähnliche Nutzflächen sind mit geeigneten hochwachsenden Pflanzen vom Straßenraum abzuschirmen (siehe Anlage 1, Sträucher und Kletterpflanzen).

## 10. Dachbegrünung

Bei Neubauten von Häusern und Garagen sind Flachdachbereiche als Absorptionsfläche für Niederschlagswasser extensiv zu begrünen.

Die Tiefgaragen sind dort, wo sie über den Wohngebäudeumriss hinausgehen, so auszubilden, daß sie unter der natürlichen Geländeoberfläche liegen und eine Oberbodenüberdeckung von mindestens 50 cm möglich ist. Punktuell ist die Bewehrung für eine Überdeckung von mindestens 80 cm für Baumhügel oder Tröge vorzusehen. Für Baumpflanzungen auf den Tiefgaragen sind nur die in Anlage 1 empfohlenen heimischen, mittelkronigen Baumarten als 3 x v. Hochstämmen mit mindestens 16 cm Stammumfang zulässig.

## 11. Niederschlagswasser

Das auf den neu ausgewiesenen Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser muss dem Boden oder der Vegetation in Form von Versickerungsflächen oder Dachbegrünungen zugeführt werden oder zur Gartenbewässerung gesammelt werden.

Aus Gründen des Gewässerschutzes dürfen auf den privaten Grünflächen keine schwer abbaubaren Pestizide eingesetzt werden.

3.3. Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

12. Wasserflächen

Entlang des Heuchelbaches ist der nicht standortgerechte Baum- und Strauchbestand, sofern nicht anders festgesetzt, zu beseitigen.

Für die ausgewiesene Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ist ein gezielter Pflegeplan aufzustellen. Innerhalb der Bachparzelle sind geringe Bachbettänderungen des Heuchelbaches zu belassen und zu tolerieren.

Ufermauern sind nur zulässig zum Schutz der zu erhaltenden Einzelbäume bei Uferböschungen mit Steigungen steiler als 1:1,5 und einer Höhe von mindestens 1,5 m. Es sind nur Natursteinmauern oder mit Natursteinen verblendete Mauern in ortstypischer Bauweise zulässig.

Bei Neupflanzungen entlang des Heuchelbaches ist die spezielle Auswahl an Bäumen und Sträuchern zu berücksichtigen (in Anlage 1 mit + gekennzeichnet).

Aufgestellt : Büro Klaus Bierbaum  
Freier Landschaftsarchitekt BDLA/dwb  
Untere Zahlbacher Straße 21

6500 Mainz, den 29.04.1992/SM

ANLAGE 1

EMPFEHLUNGEN FÜR DIE AUSWAHL VON PFLANZEN IM PLANGEBIET  
(Für den Bachbereich gilt die mit + gekennzeichnete  
spezielle Auswahl von Pflanzen)

Großkronige Bäume:

(H., mind. 3xv, STU mind. 20 cm)

Acer platanoides	Spitzahorn	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	+
Alnus glutinosa	Schwarzerle	+
Carpinus betulus	Hainbuche	+
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	+
Juglans regia	Walnuß	
Quercus robur	Stieleiche	
Tilia cordata	Winterlinde	

Mittelkronige Bäume für Tiefgarage:

(H., mind. 3xv, STU mind. 16 cm)

Acer campestre	Feldahorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	+
Corylus avellana	Haselnuß	+
Crataegus monogyna	Weißdorn	
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	+
Ligustrum vulgare	Liguster	
Prunus avium	Vogelkirsche	
Salix caprea	Salweide	+
Salix aurita	Ohrweide	+
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	+
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	+
Taxus baccata	Gemeine Eibe	

Hecken:

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Taxus baccata	Gemeine Eibe

Kletterpflanzen:

Clematis vitalba	Waldrebe
Wisteria sinensis	Blauregen