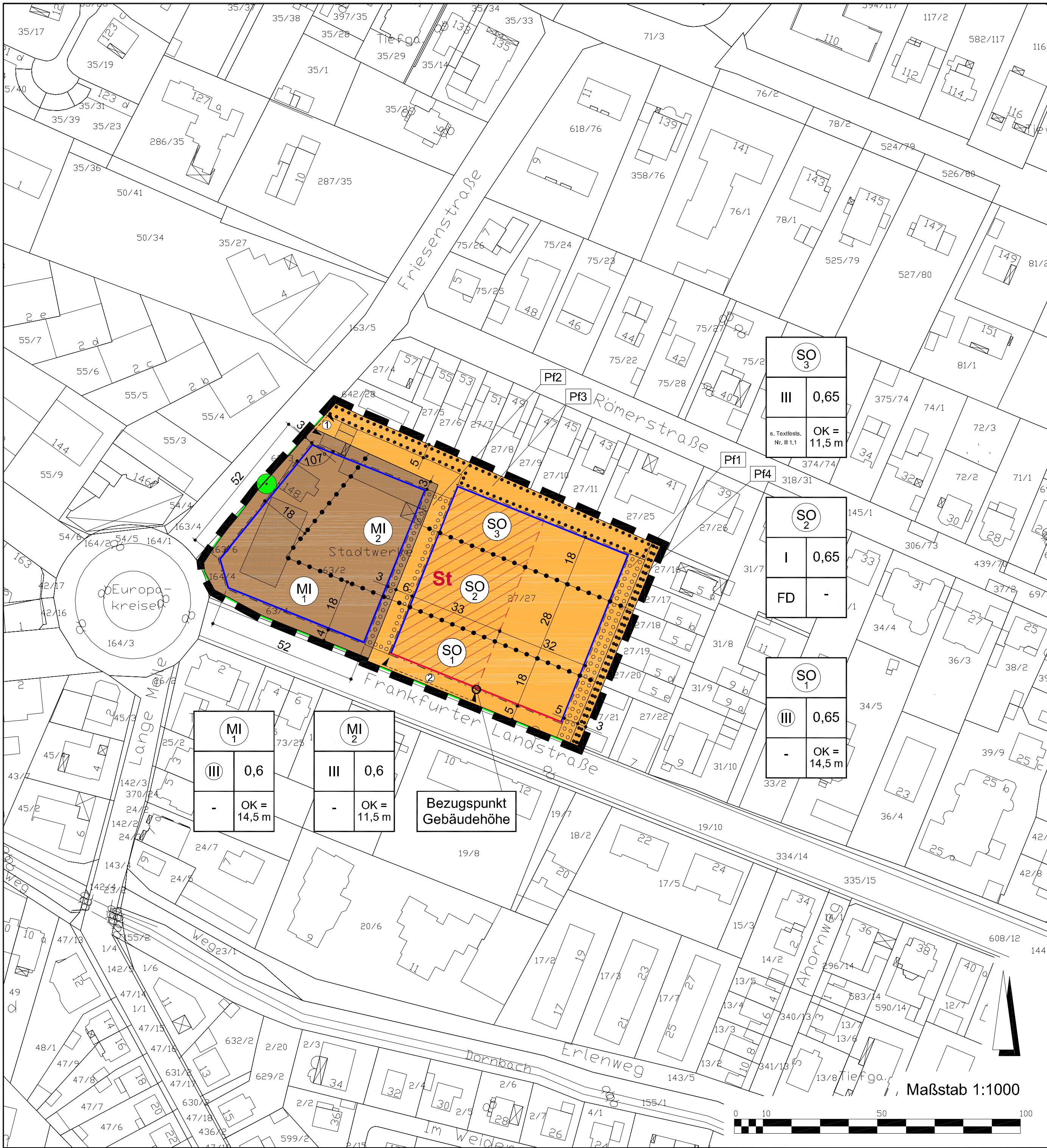




### PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanzV 1990)

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

**MI** Mischgebiete  
s. Textfestsetzung Nr. 1.1.1, 2.1.3, 2.1.4, 2.2

**SO** Sondergebiete für Einzelhandel und Wohnen  
s. Textfestsetzung Nr. 1.1.2, 2.1.1, 2.1.2, 2.1.4, 2.2, 2.3

**z.B. III** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

**z.B. (III)** Zahl der Vollgeschosse, zwingend

**z.B. 0,6** Grundflächenzahl

**z.B.** Oberkante bauliche Anlage  
OK=14,5 m  
s. Textfestsetzung Nr. 1.2.1.2, 2.1.3

**2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

**Baugrenze**  
- ggf. zugleich Abgrenzung der Pflanzflächen P1 und P2  
- ggf. zugleich Begrenzung der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen... P3

**Baulinie**

**3. Verkehrsflächen**

**Ein- und Ausfahrtsbereich**  
s. Textfestsetzung Nr. 1.5.1.1, 5.2.1

① für Tiefgaragenstellplätze durch den von der Nutzung der Obergeschosse verursachten Bedarf

② für oberirdische Stellplatzfläche und Anlieferung sowie Tiefgaragenstellplätze durch den von der Einzelhandelsnutzung verursachten Bedarf

**Straßenbegrenzungslinie** auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

### PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanzV 1990)

**4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

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

**P1** Pflanzfläche 1: s. Textfestsetzung Nr. 1.6.1, 6.6

**P2** Pflanzfläche 2: s. Textfestsetzung Nr. 1.6.2, 6.6

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

**P3** Pflanzfläche 3: s. Textfestsetzung Nr. 1.6.4, 6.6

**P4** Pflanzfläche 4: s. Textfestsetzung Nr. 1.6.5, 6.6

**Erhaltung Baum:** hier Rosskastanie

**5. Sonstige Planzeichen**

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 98 "Am Europakreisel"**

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

**St** Fläche für Stellplätze  
s. Textfestsetzung Nr. 1.4.1, 5.2

Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Gebäudehöhe  
s. Textfestsetzung Nr. 1.2.1.2

**FD** Flachdach  
s. Textfestsetzung Nr. 11.1

### TEXTFESTSETZUNGEN

**I. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

**1.1. Mischgebiete (MI und M2)**

1.1.1 Folgende Nutzungen sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gemäß § 6 (2) Nr. 6 BauNVO
- Tankstellen gemäß § 6 (2) Nr. 7 BauNVO
- Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) Nr. 8 und (3) BauNVO

1.1.2 Wohnungen sind gem. § 1 (7) Nr. 2 BauNVO im Erdgeschoss unzulässig.

**1.2 Sondergebiete für Einzelhandel und Wohnen (SO1 bis SO3)**

1.2.1 Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe „Lebensmittelsupermarkt“ (gem. Ziffer 1.2.4) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1500 m².
- Kleintläufige Einzelhandelsbetriebe „Lebensmitteldiscounter“ (gem. Ziffer 1.2.4) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m².
- Imbisseneinrichtungen für Kunden (z.B. Café), die nur von den Einzelhandelsbetrieben aus zugänglich sind, in den Baukörper der Betriebe baulich integriert sind und sich bezüglich Grundfläche und Baumasse den Betrieben unterordnen.
- Wohnungen, sofern sie baulich in den Baukörper der Einzelhandelsbetriebe integriert sind.
- Räume für freie Berufe i. S. v. § 13 BauNVO und Büro- und Verwaltungsräume i. S. v. § 8 (2) Nr. 2 BauNVO, sofern sie baulich in den Baukörper der Einzelhandelsbetriebe integriert sind.
- Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf.
- Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur an den für den Verkauf bestimmten Hauptgebäuden. Fahnen, Werbeflyer und Hinweisschilder auf den Freiflächen sind unzulässig.

1.2.2 Ergänzend zur Ziffer 1.2.1 gilt:  
Im Sondergebiet SO3 sind oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig.

1.2.3 Die Verkaufsflächen (gem. Ziffer 1.2.4) der zulässigen Einzelhandelsbetriebe (gem. Ziff. 1.2.1) dürfen insgesamt 1.800 m² nicht überschreiten.

1.2.4 Ein Lebensmittelsupermarkt i. S. d. Festsetzung ist ein Einzelhandelsbetrieb, der v. a. folgende Merkmale aufweist:

- Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Frischwaren und ergänzend Waren des täglichen und des kurzfristigen Bedarfs anderer Branchen,
- zahlreiche Alternativprodukte in einer Warengruppe,
- vorwiegend Selbstbedienung.

Ein Lebensmitteldiscounter i. S. d. Festsetzung ist ein Einzelhandelsbetrieb, der v. a. folgende Merkmale aufweist:

- Warenangebot auf Massenbedarf ausgerichtet,
- wenige Alternativprodukte in einer Warengruppe,
- niedrig kalkulierte Preise,
- einfache Ladenausstattung und Warenpräsentation,
- ausschließlich Selbstbedienung ohne Service,
- regelmäßig wechselnde Aktionsware aus unterschiedlichen Sortimentbereichen.

Als Verkaufsfläche i. S. dieser Festsetzungen gilt der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf ausschließlich durch Warenträger, Gänge, Stellflächen für Einrichtungsgesgegenstände, Treppen innerhalb der Verkaufsräume, Zu der Verkaufsfläche zählen auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden, sowie Lageräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen.

Nicht zu den Verkaufsflächen zählen Flächen für die o. g. Imbisseinrichtungen für Kunden sowie WC-Anlagen.

### TEXTFESTSETZUNGEN

**2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

**2.1 Gebäudehöhen**

2.1.1 In den Sondergebieten SO1 bis 3 darf die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschosses 5,0 m nicht überschreiten.

2.1.2 In den Sondergebieten SO1 bis 3 ist der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen die natürliche Geländeoberfläche an dem eingezeichneten Bezugspunkt.

2.1.3 Im Mischgebiet MI1 ist der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen das Gelwegriveau an der dem Grundstück zugewandten Straßenbegrenzungslinie vor der Gebäudemitte. Im Mischgebiet MI2 ist der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen die natürliche Geländeoberfläche.

2.1.4 Im gesamten Plangebiet darf die zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise durch Aufzugsüberfahrten sowie Abgas- und Abluftrohre überschritten werden.

**2.2 Zulässigkeit von Staffelgeschossen**

2.2.1 Im Sondergebiet SO1 und im Mischgebiet MI1 ist oberhalb des 3. Vollgeschosses ein Staffelgeschoss im Sinne des § 2 (4) HBO zulässig, soweit es kein Vollgeschoss ist. Das Staffelgeschoss muss dabei gegenüber der zum öffentlichen Straßenraum orientierten Außenwand mindestens 1,8 m zurückgesetzt sein. Dies gilt entsprechend für haustechnische Anlagen.

2.2.2 Im Sondergebiet SO3 und im Mischgebiet MI2 ist oberhalb des 3. Vollgeschosses kein Staffelgeschoss im Sinne des § 2 (4) HBO zulässig.

2.3.1 Im Sondergebiet SO1 muss der Anteil der Wohnungen in den Obergeschossen mindestens 70 % der Geschossfläche aller Obergeschosse betragen.

2.3.2 Im Sondergebiet SO1 muss die straßenzugewandte Fassade oberhalb des Erdgeschosses nach einer Länge von max. 20 m um 1,8 m von der Baulinie zurückspringen. Der Rücksprung muss jeweils eine Breite von mindestens 2,5 m aufweisen.

**4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN**

4.1 In den Sondergebieten SO1 bis 3 sind Stellplätze nur innerhalb der mit „ST“ gekennzeichneten Stellplatzfläche und in Tiefgaragen zulässig.

4.2 Im gesamten Plangebiet sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie mind. 0,3 m unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegen. Unterhalb den Flächen mit den Kennzeichnungen P1 bis 4 sind Tiefgaragen und sonstige Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche i. S. d. § 13 (4) Nr. 3 BauNVO zulässig.

4.3 Im Mischgebiet MI1 sind Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze unzulässig.

**5. IMMISSIONSSCHUTZ**

**5.1 Anlieferung**

5.1.1 Bei den Einzelhandelsbetrieben gem. Ziffer 1.2.1 darf die Anlieferung nur von der Frankfurter Landstraße aus, innerhalb des mit der Ziffer 2 festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereichs, erfolgen. Das Be- und Entladen darf nur innerhalb eines allseitig umschlossenen Raumes erfolgen, der die Vorrichtung zum Be- und Entladen sowie die Fahrzeuge vollständig umfassen muss.

5.1.2 Bei den Einzelhandelsbetrieben gem. Ziffer 1.2.1 ist die Anlieferung in der Zeit von 22.00 bis 7.00 Uhr ausgeschlossen. Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Einzelfall gutachterlich nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz bzw. der Immissionsschutz der angrenzenden Nutzungen auf andere Weise gewährleistet ist.

### TEXTFESTSETZUNGEN

**5.2 Stellplätze**

5.2.1 In den Sondergebieten SO1 und 3 dürfen die für die Nutzung der Obergeschosse erforderlichen Stellplätze nur in der Tiefgarage untergebracht werden; die Zufahrt für diese Stellplätze erfolgt ausschließlich von der Friesenstraße aus über den mit der Ziffer 1 gekennzeichneten Ein- und Ausfahrtsbereich. Ausnahmsweise dürfen unterirdisch untergebrachte Beschäftigtenstellplätze für die Einzelhandelsbetriebe gem. Ziffer 1.2.1 auch von der Friesenstraße aus angefahren werden.

Die für die Einzelhandelsbetriebe gem. Ziffer 1.2.1 erforderlichen Stellplätze dürfen nur innerhalb der mit „ST“ gekennzeichneten Stellplatzfläche untergebracht werden; die Zufahrt für diese Stellplätze erfolgt ausschließlich von der Frankfurter Landstraße aus über den mit der Ziffer 2 festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereich. Eine unterirdische Unterbringung ist hier ebenfalls zulässig, sofern innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche eine gesonderte Tiefgaragenzufahrt vorgesehen wird.

5.2.2 In den Sondergebieten SO1 bis 3 sind innerhalb der mit „ST“ gekennzeichneten Stellplatzfläche die Fahrgewege und Fußwege nur mit fugenloser Decke und glatter Oberfläche (z.B. Asphalt) zulässig.

5.2.3 Im Sondergebiet SO3 sind für die mit „ST“ gekennzeichnete Stellplatzfläche, sofern keine Überbauung durch Obergeschosse erfolgt, als schallschutztechnische Maßnahmen eine Überdeckung (vgl. Ziffer 6.3) sowie eine Wand in Richtung der Bebauung an der Römerstraße vorzusehen. Im Sondergebiet SO2 ist die mit „ST“ gekennzeichnete Stellplatzfläche ebenfalls durch eine Dachfläche zu überdecken (vgl. Ziffer 6.3).

**5.3 Schallschutzmaßnahmen bei Gebäuden**

5.3.1 Im Sondergebiet SO1 sowie im Mischgebiet MI1 sind in Richtung Friesenstraße und Frankfurter Landstraße passive Lärmschutzmaßnahmen wie folgt vorzusehen:

- Die Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume von Gebäuden müssen die folgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ für die folgenden Lärmpegelbereiche (LPB) erfüllen:
- In Richtung der Friesenstraße und der Frankfurter Landstraße LPB 5;
- An den seitlichen Hausfassaden kann der Pegelbereich um 1 Stufe, auf den rückwärtigen Fassaden um 2 Stufen reduziert werden.

Für Schlafzimmer und Kinderzimmer in Richtung der Friesenstraße und der Frankfurter Landstraße werden schallgedämmte Belüftungseinrichtungen festgesetzt, die ein Lüften der Räume ohne das Öffnen der Fenster ermöglichen.

**5.4 Werbeanlagen**

Im Plangebiet sind blinkende und wechselnd beleuchtete Werbeanlagen unzulässig.

**6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

6.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sowie die Fläche mit der Kennzeichnung P1 sind gärtnerisch zu begrünen und zu pflegen. Die Flächen sind mit einem Flächenanteil von 25 % mit kleinkronigen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Zur Gehölzverwendung sind in den Pflanzlisten 1, 3 und 4 Empfehlungen gegeben.

6.2 Im Bereich der Sondergebiete SO1 bis 3 ist innerhalb der Fläche mit der Kennzeichnung P2 eine Baumreihe mit 7 hochstämmigen, kleinkronigen Laubbäumen in einheitlicher Pflanzenauswahl zu pflanzen. Zur Gehölzverwendung sind in der Pflanzliste 1 Empfehlungen gegeben. Die Bäume sind mit einem Abstand von 8,0 m zu pflanzen. Ein Abweichen von den festgesetzten Baumabständen kann zugelassen werden, wenn zwingende Gründe dies erfordern. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16-18 cm aufweisen. Innerhalb dieser Fläche ist weiterhin die Anlage eines Fußweges bis zu einer Breite von 1,5 m in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.

Die übrigen Flächenanteile der Fläche P2 sind als Wiese zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Hiervon können bis zu einem Flächenanteil von 25 % Sträucher gepflanzt werden. Zur Verwendung von Laubziergehölzen sind in der Pflanzliste 4 Empfehlungen gegeben.

6.3 Die Dachflächen im SO2 sowie die Dachflächen eingeschossiger Gebäude und Gebäudeteile im SO3 sind zur Altlast gemäß HbAAG Schlüssel-Nr. 434 001 010 002 erklärt wurde. Die bestehenden Gebäude wurden auf diesem Altstandort errichtet. Bei dem Flurstück Nr. 27/27 handelt es sich um eine Altablagerungsinweisfläche mit der Schlüssel-Nr. 434 301 010 035.

Im Bereich des Mischgebietes erfolgte eine Sanierung der Altlast mit Ausnahme der Gebäudestandorte. Insofern ist unter den Gebäuden und in deren Nahbereich noch mit Schadstoffbelastungen zu rechnen, was bei einer Neubebauung zu beachten ist. Diese Schadstoffbelastungen liegen allerdings unterhalb der Schwelle der Sanierungsbedürftigkeit. Das sanierte Gelände wurde wieder verfüllt und verdichtet.

Der Bereich des Sondergebietes für Einzelhandel und Wohnen wurde auf Schadstoffbelastungen hin untersucht. Ein Sanierungsbedarf wurde daraus nicht abgeleitet, da die Untersuchungswerte unterhalb der Schwelle der Sanierungsbedürftigkeit liegen. Auch dieses Gelände wurde verfüllt.

Zudem liegt innerhalb des Plangebietes eine Grundwassersanierungsanlage, die bis auf weiteres erhalten bleiben muss. Daher ist bei Baumaßnahmen auf dem Grundstück rechtzeitig vorher das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umweltamt Wiesbaden, zu beteiligen.

**7. FÜHRUNG VON OBERIRDISCHEN ODER UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSANLAGEN UND LEITUNGEN**

Versorgungsleitungen jeglicher Art sind nur in unterirdischer Leitungsführung zulässig.

**8. BESCHRÄNKUNG DER BODENVERSIEGELUNG**

Die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen, Zuwegungen und nicht überdachten Hofflächen nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig.

**II. FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 (4) BAUGB I. V. M. § 81 (4) HESSISCHE BAUORDNUNG (HBO)**

**1. Dächer**

1.1 Im Sondergebiet SO2 sind nur Flachdächer zulässig. Im Sondergebiet SO3 sind bei eingeschossiger Bauweise ebenfalls nur Flachdächer zulässig (vgl. Ziffer 1.6.3).

1.2 Im Plangebiet sind für die Dachdeckung von geeigneten Dächern nur graue, rote oder braune Farbtöne zu verwenden. Glänzende oder lackierte Blecheindeckungen sind unzulässig.

1.3 In den Sondergebieten SO2 und 3 sowie im MI2 sind haustechnische Aufbauten auf den Dachflächen mit Ausnahme von Aufzugsüberfahrten sowie Abluft- und Abgasrohren unzulässig. Im Sondergebiet SO1 und im Mischgebiet MI1 müssen oberhalb des Staffelgeschosses angeordnete Aufzugsüberfahrten sowie Abluft- und Abgasrore gegenüber der straßenzugewandten Außenwand des Staffelgeschosses um mindestens 1,5 m zurückspringen.

**2. Werbeanlagen**

Im Plangebiet dürfen Werbeanlagen die Oberkante der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses nicht überschreiten.

**III. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (4) BAUGB I. V. M. § 42 (3) HESSISCHES WASSERGESETZ (HWG)**

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist aufzufangen. Überschüssiges Wasser ist zeitverzögert in das öffentliche Entsorgungsnetz einzuleiten.

### TEXTFESTSETZUNGEN

**IV. ANLAGE: PFLANZLISTEN**

**Pflanzliste 1: Klein- und mittelkronige Bäume**

|                                       |                       |                        |                    |
|---------------------------------------|-----------------------|------------------------|--------------------|
| Acer campestre                        | Feldahorn             | Quercus robur          | Traubeneiche       |
| Acer platanoides „Cleveland“          | Spitzahorn            | Sisylvestre            |                    |
| Acer platanoides „Columnare“          | Spitzahorn            | Rosa canina            | Hundsrose          |
| Acer platanoides „Olmstedt“           | Spitzahorn            | Salix caprea           | Salweide           |
| Carpinus betulus                      | Hainbuche             | Sambucus nigra         | Schwarzer Holunder |
| Crataegus laevigata „Pauls’s Scarlet“ | Echter Roldorn        | Sorbus aucuparia       | Eberesche          |
| Malus-Hybride                         | Zierapfel             | Sorbus torminalis      | Elbsere            |
| Prunus avium „Plena“                  | Vogelkirsche          | Tilia cordata „Rancho“ | Sommerlinde        |
| Prunus fruticosa „Globosa“            | Kugel-Steppenkirische |                        |                    |
| Pyrus communis                        | Wild-Birne            |                        |                    |
| Sorbus aria                           | Mehlbeere             |                        |                    |
| Sorbus aucuparia                      | Eberesche             |                        |                    |
| Sorbus torminalis                     | Elbsere               |                        |                    |
| Tilia cordata „Rancho“                | Winterlinde           |                        |                    |

**Pflanzliste 2: Heimische Bäume und Sträucher**

|                     |                        |                   |                     |
|---------------------|------------------------|-------------------|---------------------|
| Acer campestre      | Feldahorn              | Quercus petraea   | Traubeneiche        |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn              | Salix caprea      | Salweide            |
| Carpinus betulus    | Hainbuche              | Sambucus nigra    | Schwarzer Holunder  |
| Corvus sanguinea    | Roter Hartiegel        | Sorbus aucuparia  | Eberesche           |
| Crataegus laevigata | Hasel                  | Sorbus torminalis | Elbsere             |
| Crataegus monogyna  | Zweifrigiger Weißdorn  | Tilia phillyfolia | Sommerlinde         |
| Laetum vulgare      | Engfrüchtiger Weißdorn | Viburnum lantana  | Wolliger Schneeball |
| Lonicera xylosteum  | Heckenkirsche          |                   |                     |

**Pflanzliste 3: Obstbäume**

**Apfel:**  
Jakob Lebel, Schafsnase, Winterharbour, Großer und Kleiner Rheinischer Bohnapfel, Kaiser Wilhelm, Winterironenapfel, Bretacher Apfel, Goldparäne, Geheimrat Dr. Oldenburg, Grafensteiner, Gelber Edelapfel, Klafapfel, Roter Berpisch, Roter Boskoop, Gewürzluken, Trierer Weinapfel, Goldrenette aus Bienenheim, Kanada-Renette, Zuccalmaglio, Glöster

**Birne:**  
Gute Graue, Pastorenbirne, Grüne Jagdbirne, Gräfin von Paris, Gute Luise, Conference, Gelber Butterbirne, Boschs Flaschenbirne, Frühe von Trevox, Clapps Liebling

**Kirsch:**  
Schneiders Späte Knorpe, Ludwigs Frühe, Morellenfeuer, Hedelfinger Riesenkirsche, Zwetschge, Erlinger Frühzwetschge, Hauszwetschge, Wangeheims Frühzwetschge, Mirabelle von Nancy

**Pflanzliste 4: Laubziergehölze**

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| Amelanchier i.S.      | Felsenbirne           |
| Buddleia alternifolia | Sommerflieder         |
| Buddleia davidi       | Schmetterlingsstrauch |
| Buxus sempervirens    | Buchsbaum             |
| Cornus mas            | Kornelkirsche         |
| Deutzia i.S.          | Deutzia               |
| Forsythia i.S.        | Forsythie             |
| Hydrangea i.S.        | Hortensie             |
| Jasminum nudiflorum   | Echter Jasmin         |
| Kornia japonica       | Ranunkelstrauch       |
| Kolkwitzia amabilis   | Perlmutterstrauch     |
| Philadelphus i.S.     | Pfaffenstrauch        |
| Ribes i.S.            | Ziegphannsbere        |
| Rosa i.S.             | Rosen                 |
| Spiraea i.S.          | Spierstrauch          |
| Syringa i.S.          | Flieder               |

### IV. ANLAGE: PFLANZLISTEN

**V. HINWEISE**

**1. Altstandorte**

Auf dem Flurstück Nr. 63/2 befindet sich das ehemalige Betriebsgelände eines Gaswerkes, welches zur Altlast gemäß HbAAG Schlüssel-Nr. 434 001 010 002 erklärt wurde. Die bestehenden Gebäude wurden auf diesem Altstandort errichtet. Bei dem Flurstück Nr. 27/27 handelt es sich um eine Altablagerungsinweisfläche mit der Schlüssel-Nr. 434 301 010 035.

Im Bereich des Mischgebietes erfolgte eine Sanierung der Altlast mit Ausnahme der Gebäudestandorte. Insofern ist unter den Gebäuden und in deren Nahbereich noch mit Schadstoffbelastungen zu rechnen, was bei einer Neubebauung zu beachten ist. Diese Schadstoffbelastungen liegen allerdings unterhalb der Schwelle der Sanierungsbedürftigkeit. Das sanierte Gelände wurde wieder verfüllt und verdichtet.

Der Bereich des Sondergebietes für Einzelhandel und Wohnen wurde auf Schadstoffbelastungen hin untersucht. Ein Sanierungsbedarf wurde daraus nicht abgeleitet, da die Untersuchungswerte unterhalb der Schwelle der Sanierungsbedürftigkeit liegen. Auch dieses Gelände wurde verfüllt.

Zudem liegt innerhalb des Plangebietes eine Grundwassersanierungsanlage, die bis auf weiteres erhalten bleiben muss. Daher ist bei Baumaßnahmen auf dem Grundstück rechtzeitig vorher das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umweltamt Wiesbaden, zu beteiligen.

**2. Archäologische Fundstellen**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.

Nach Angaben des Landesamtes für Denkmalspflege Hessen befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes Überreste eines römischen Gutshofes. Es ist nicht auszuschließen, dass durch die Bebauung Bodendenkmäler zerstört werden. Zur Überprüfung der Qualität und Quantität der archäologischen Befunde ist eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Verursacher zu tragen sind. Das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung entscheidet über das Erfordernis weiterer archäologischer Untersuchungen (keine Ausgrabung) weitere Teilausgrabung/ Totalausgrabung). Die vorbereitende Untersuchung wird eine Aufgabe der Baugenehmigung sein und muss durchgeführt werden, bevor mit der eigentlichen Bebauung begonnen werden kann.

**3. Baumschutzsatzung**

Zum Schutze des Baumbestandes wird auf die Einhaltung der Baumschutzsatzung der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen.

**4. Stellplatzsatzung**

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

**5. Immissionsschutz**

Im Sondergebiet SO1 und im Mischgebiet MI1 werden für Wohnräume in Richtung Friesenstraße und Frankfurter Landstraße, die nicht als Schlaf- oder Kinderzimmer genutzt werden, schallgedämmte Belüftungseinrichtungen empfohlen.

**6. Ordnungswidrigkeiten**

Wer einer nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt gemäß § 213 BauGB ordnungswidrig.

Ordnungswidrig i. S. d. § 76 HbO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Ge- oder Verboten der Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (4) HbO zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünfzehntausend Euro geahndet werden.

**7. Dachbegrünung**

Für eine erfolgreiche Dachbegrünung ist sicherzustellen, dass der Begrünungsaufbau fachgerecht nach den anerkannten Regeln der Technik erfolgt. In diesem Zusammenhang wird neben dem Normenwerk des Landschaftsbau auf die „Richtlinie für die Zusammenführung und Pflege von Dachbegrünungen“ hingewiesen.

**VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

Das Plangebiet liegt in der Zone C (quantitativ) des festgesetzten Heilquellenchutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen der Kur- und Kongress GmbH Bad Homburg v.d.Höhe. Die Verbote der Schutzverordnung vom 28.11.1985 sind zu beachten. Die Schutzgebietsgrenzen sind aus der o. g. Schutzgebietsverordnung zu entnehmen.

Das Plangebiet liegt weiterhin in der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes der Trinkwassergewinnungsanlage „Ober-Eschbach“. Die Verbote zum Schutz vor Beeinträchtigungen der geltenden Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

| Datum      | Erstellung / Änderung                              | geprüft |
|------------|----------------------------------------------------|---------|
| 06.07.2008 | Erstellung                                         |         |
| 13.07.2008 | Änderung MK 2a und MK 2b                           |         |
| 16.05.2007 | Änderung Plananweisung                             |         |
| 31.08.2007 | Änderung Plananweisung und Legende                 |         |
| 19.05.2007 | Änderung Plananweisung und Legende                 |         |
| 10.04.2008 | Einarbeitung Ergebnisse Offenlage, Endausfertigung |         |

geprüft: 10.04.2008, M. Reich

Stand der ALK: buch982d5.dwg

Dateiname: buch982d5.dwg

Erstellt mit: AutoCAD

GemGIS: kompatibel

### AUSFERTIGUNGSVERMERK

Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 (1) des Baugesetzbuchs (BauGB) i. V. m. 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 ..29.05.2008... als Satzung beschlossen.

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

Bad Homburg v.d.Höhe

den ..28. Juli 2008..... (Siegel)

gez. Jungherr.....  
Dr. Ursula Jungherr  
Oberbürgermeisterin

Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde gem. § 10 (2) BauGB:

Genehmigt am ..02. September 2008..  
Regierungspräsidium Darmstadt

AZ: III 31.2 - 61d 02/01 - 134 - (Siegel)

gez. Ortsmüller.....  
im Auftrag  
Ortmüller

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ..12. September 2008... ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf § 215 BauGB hingewiesen.

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

### Stadt Bad Homburg v.d.Höhe

## Bebauungsplan Nr. 98

### „Am Europakreisel“

Fachbereich Stadtplanung  
Produktbereich Städtebau

Stand: § 10 (1) BauGB

Planungsbüro Koch  
Südheimbühl 181  
Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar  
Tel: (0 64 43) 9 90 04 0  
Fax: (0 64 43) 9 90 04 34  
info@pkkoch.de

Planbearbeitung  
Dipl.-Ing. M. Reich