

BEBAUUNGSPLAN NR. 113

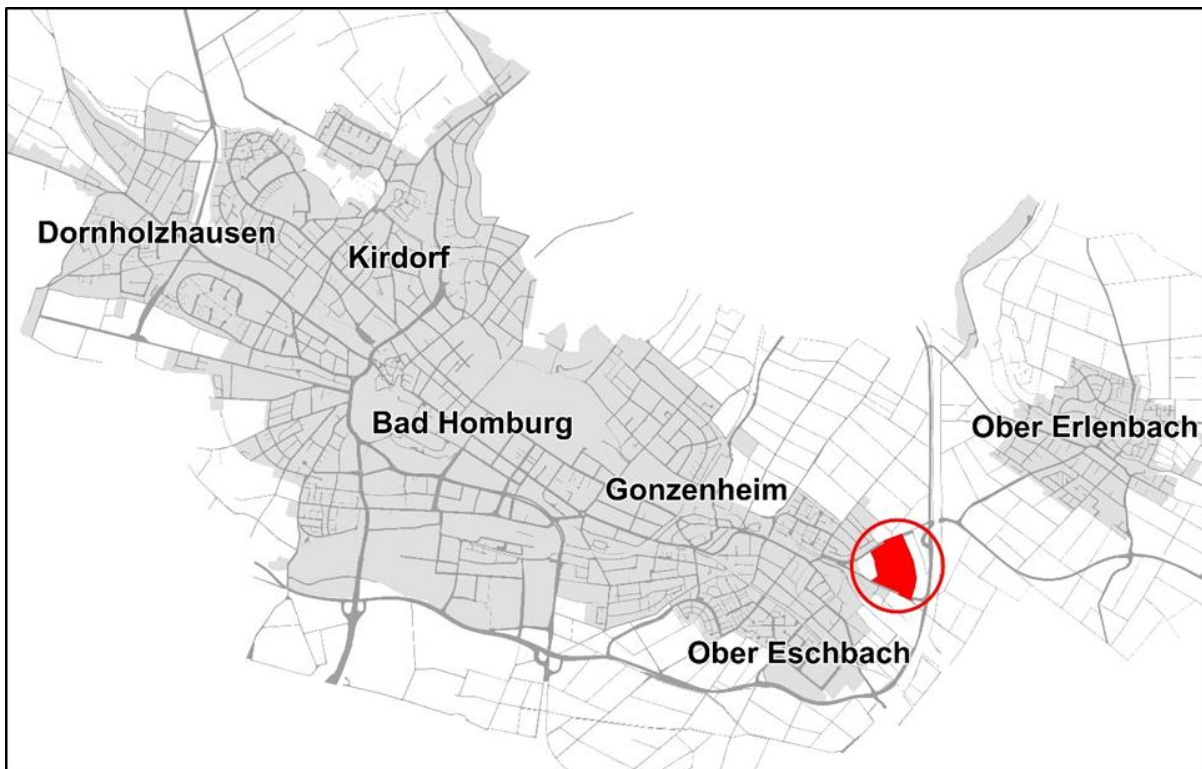
„Gewerbegebiet Massenheimer Weg“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Entwurf

gem. §§ 3 (2), 4 (2) Baugesetzbuch

Stand 06.11.2025



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 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

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

Hinweis über die Einsichtnahme in die Rechtsgrundlagen und sonstigen Vorschriften

Die dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. dgl.) können während der Dienststunden nach Terminvereinbarung im Technischen Rathaus der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe, Bahnhofstraße 16-18, in den Räumen des Fachbereichs 61 Stadtplanung im 3. Obergeschoss, eingesehen werden.

I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen (TF) gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

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

1.1. Gewerbegebiet 1 (GE 1) (§ 8 BauNVO in Verbindung mit (i.V.m.) § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

1.1.1. Im Gewerbegebiet 1 (GE 1) sind abweichend von § 8 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Jegliche Einzelhandelsbetriebe

Hiervon ausgenommen sind ausnahmsweise unselbstständige Direktverkaufsstellen von Handwerksbetrieben, produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben. Die Verkaufsstelle muss im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit dem im Plangebiet ansässigen Handwerksbetrieb, produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieb stehen. Die Geschossfläche der Verkaufsstelle muss der Geschossfläche des Betriebes deutlich untergeordnet sein und darf eine Fläche von 20 m² nicht überschreiten.

- Selbständige (z.B. freistehende) Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie sowie jegliche Anlagen zur Erzeugung von Wärme aus solarer Strahlungsenergie
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften
- Speditionen, Logistikbetriebe

1.1.2. Im Gewerbegebiet 1 (GE 1) werden von den gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen folgende ausgeschlossen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

1.1.3. Erweiterter Bestandsschutz (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Innerhalb des Gewerbegebiets 1 (GE 1) sind für den bestehenden Einzelhandelsbetrieb auf dem Grundstück Massenheimer Weg 8, Gemarkung Ober-Eschbach, Flur 3, Flurstück Nr. 144 mit dem Hauptsortiment Farben, Lacke, Tapeten, Bodenbeläge und Werkzeuge Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen zulässig, wenn keine neuen Hauptsortimente hinzukommen und eine Verkaufsfläche von 220 m² nicht überschritten wird.

1.2. Gewerbegebiet 2 (GE 2.1, GE 2.2, GE 2.3, GE 2.4 und GE 2.5) (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

1.2.1. Im Gewerbegebiet 2 (GE 2.1, GE 2.2, GE 2.3, GE 2.4 und GE 2.5) sind abweichend von § 8 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Jegliche Einzelhandelsbetriebe

Hiervon ausgenommen sind ausnahmsweise unselbstständige Direktverkaufsstellen von Handwerksbetrieben, produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben. Die Verkaufsstelle muss im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit dem im Plangebiet ansässigen Handwerksbetrieb, produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieb stehen. Die Geschossfläche der Verkaufsstelle muss der Geschossfläche des Betriebes deutlich untergeordnet sein und darf eine Fläche von 20 m² nicht überschreiten.

- Selbständige (z.B. freistehende) Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie sowie selbständige Anlagen zur Erzeugung von Wärme aus solarer Strahlungsenergie
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften
- Speditionen, Logistikbetriebe nur in den Gewerbegebieten GE 2.1, GE 2.3, GE 2.4 und GE 2.5

1.2.2. Im Gewerbegebiet 2 (GE 2.1, GE 2.2, GE 2.3, GE 2.4 und GE 2.5) werden von den gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen folgende ausgeschlossen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für sportliche Zwecke nur in den Gewerbegebieten GE 2.1, GE 2.2 und GE 2.5)
- Vergnügungsstätten

1.3. Zulässige Emissionskontingente

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK,i,k}$ nach DIN 45691 tags (06:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten.

Emissionskontingente $L_{EK,k}$ in dB(A)/m²

Teilbaugebiet / Teilfläche (TF)	L_{EK} Tag [dB(A)]	L_{EK} Nacht [dB(A)]
TF GE 1	60	50
TF GE 2.1	60	50
TF GE 2.2	60	50
TF GE 2.3	60	50
TF GE 2.4	60	40
TF GE 2.5 A	60	45
TF GE 2.5 B	60	50
TF GE 2.5 C	60	50

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingent Tag [dB(A)]	Zusatzkontingent Nacht [dB(A)]
A	+15	+12
B	+6	+1
C	+8	+4
D	+3	+1

Die Richtungssektoren sind wie folgt definiert:

Bezugspunkt: X=475679 Y= 5562963 (UTM 32, Referenzsystem ETRS89)

- Richtungssektor A: 326° bis 188° von Nord = 0° im Uhrzeigersinn
- Richtungssektor B: 188° bis 233° von Nord = 0° im Uhrzeigersinn
- Richtungssektor C: 233° bis 303° von Nord = 0° im Uhrzeigersinn
- Richtungssektor D: 303° bis 326° von Nord = 0° im Uhrzeigersinn.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anhang A4 DIN 45691.

Demnach sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für ein Vorhaben, das auf einem Betriebsgrundstück innerhalb eines nach DIN 45691 kontingentierten Gebiets verwirklicht werden soll, zunächst unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung aus den für das Betriebsgrundstück festgesetzten Emissionskontingenten, der Fläche des Betriebsgrundstücks und der Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsanteile des Betriebsgrundstücks an den maßgeblichen Immissionsorten zu berechnen.

Das Vorhaben erfüllt die schalltechnische Festsetzung zur Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel aller vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten den jeweils zulässigen Immissionsanteil (s.o.) des Betriebsgrundstücks nicht überschreitet.

Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig.

Die Anforderungen, die sich durch die Lärmemissionskontingentierung ergeben, gelten nicht für Immissionsorte im Gewerbegebiet innerhalb des Plangebietes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 u. 18 BauNVO)

2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.1.1. Zulässige Oberkante baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt. Festgesetzt wird die Oberkante baulicher Anlagen (First oder Oberkante Attika) in Meter über Normalhöhen-Null (m ü. NHN).

Maßgebender oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der baulichen Anlage.

2.1.2. Überschreitung der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen

- Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Schornsteine, Abluft- und Abgasanlagen sind um bis zu 2,0 m zulässig.
- Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Anlagen für die Nutzung von Solarenergie sind um bis zu 1,0 m zulässig.
- Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten sind bis zu 1,5 m zulässig.
- Im Gewerbegebiet GE 2.2 wird ausnahmsweise eine Überschreitung des festgesetzten Höchstmaßes für die Oberkante baulicher Anlagen (= 160,8 m ü. NHN) von einer Höhe bis zu 166,8 m ü. NHN zugelassen, sofern die Grundfläche des Gebäudes 1.200 m² nicht überschreitet und das Gebäude einen Abstand von mindestens 15,0 m zur Grenze der erschließenden Planstraße einhält.

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

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In den Gebieten GE 1 und GE 2 sind Gebäude im Sinne der offenen Bauweise als Einzelhäuser zulässig. Es sind Gebäudelängen bis max. 60,0 m zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Im Gebiet GE 2 ist ausnahmsweise, auch abweichend von TF I. Nr. 5.1 und I. Nr. 5.2, eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten straßenseitigen Baugrenzen für eingeschossige, untergeordnete An- und Vorbauten, sowie Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig, sofern nicht andere Festsetzungen des Bebauungsplans dem entgegenstehen. Die Höhe der An- und Vorbauten soll 4,0 m über dem geplanten Gelände nicht überschreiten.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

5.1. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Nebenanlagen im Sinne von (i.S.v.) § 14 Abs. 1 und 3 BauNVO nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen sind gem. TF I. Nr. 4 zulässig.

5.2. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Garagen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen sind gem. TF I. Nr. 4 zulässig. Stellplätze mit ihren Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.3. Flächen für Tiefgaragen (§ 12 BauNVO)

Tiefgaragen (TG) sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie gemäß TF I. Nr. 13.6 begründet sind und nicht andere Festsetzungen bzw. Regelungen, wie z.B. TF I. Nr. 13.1 Anpflanzflächen oder I. Nr. 13.3 Grundstücksbegrünung, entgegenstehen.

6. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5) – Zweckbestimmung „Sportanlagen“

Innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (wie z.B. Natur- oder Kunstrasenfelder, andere Kunststoff-, Sand- oder Tennenflächen n.a.)
- Erforderliche Stellplätze (als oberirdische Stellplätze, Tiefgarage oder Parkdeck)
- Erforderliche Ballfangzäune und Flutlichtanlagen dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 HBO in einem Abstand von bis zu 0,0 H zu den Nachbargrenzen errichtet werden.
- Die maximale zulässige Grundfläche, die durch bauliche Anlagen überbaut werden darf, beträgt insgesamt 10.000 m². Davon dürfen maximal 3.600 m² durch Gebäude (Sporthallen, Tiefgaragen und Parkdecks) überbaut werden.

7. Versorgungsflächen und Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Trafostationen dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 Abs. 10 Nr. 4 HBO in einem Abstand von bis zu 0,0 H zu den Nachbargrenzen errichtet werden.

Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 20, Nr. 25a u. 25b BauGB)

8.1. Öffentliche Grünfläche G1 – Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung

Die festgesetzte Grünfläche G1 mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung ist zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Sie ist wie folgt herzustellen:

- Es ist eine Baumreihe mit mind. 23 Laubbäumen 2. Ordnung gemäß TF I. Nr. 13.2 im Abstand von jeweils ca. 9 m zu pflanzen (z.B. gemäß Vorschlagsliste A2).
- 20 % der Fläche G1 sind mit freiwachsenden Laubsträuchern zu bepflanzen (z.B. gemäß Pflanzliste B).
- 50 % der Fläche G1 sind ergänzend und in räumlicher Zuordnung an die freiwachsenden Laubsträucher samentragende Säume aus autochthonem Saatgut (ext. Wieseneinsaat, z.B. gemäß Vorschlagsliste F) zu entwickeln. Diese Flächen sind von Gehölz freizuhalten und max. 1-mal/Jahr aber mind. 1-mal/ 2 Jahre jeweils frühestens Ende August zu mähen.

Die übrige Grünfläche G1 ist unter Verwendung von autochthonem Saatgut (z.B. gemäß Vorschlagsliste F) als extensive Wiesenfläche anzulegen und 1-mal/Jahr ab August zu mähen. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen G1 ist die Anlage von zwei Aufenthaltsbereichen zulässig, wobei die befestigte Fläche jeweils max. 20 m² betragen darf und in wasserdurchlässiger Bauweise bzw. mit einer Entwässerung in die angrenzenden Grünflächen herzustellen ist.

Die Fläche ist während der Bauphase zum Schutz vor Befahrung mit Baufahrzeugen und Lagerung von Baumaterialien abzugrenzen.

8.2. Öffentliche Grünfläche G2 – Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung

Die festgesetzte Grünfläche G2 mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung ist zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Sie ist wie folgt herzustellen:

- 30 % der Fläche G2 sind mit freiwachsenden Laubsträuchern zu bepflanzen (z.B. gemäß Pflanzliste B).
- Im Bereich des Schutzstreifens für die Gasleitung dürfen keine tiefwurzelnden Sträucher gepflanzt werden.
- 50 % der Fläche G2 ist ergänzend und in räumlicher Zuordnung an die freiwachsenden Laubsträucher als samentragende Säume aus autochthonem Saatgut (ext. Wieseneinsaat, z.B. gemäß Vorschlagsliste F) zu entwickeln. Diese Flächen sind von Gehölz freizuhalten und max. 1-mal/Jahr, aber mind. 1-mal/ 2 Jahre jeweils frühestens Ende August zu mähen.

Die übrige Grünfläche G2 ist unter Verwendung von autochthonem Saatgut (z.B. gemäß Vorschlagsliste F) als extensive Wiesenfläche anzulegen und 1-mal/Jahr ab August zu mähen.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen G2 ist die Anlage von einem Aufenthaltsbereich zulässig, wobei die befestigte Fläche max. 20 m² betragen darf und in wasserdurchlässiger Bauweise bzw. mit einer Entwässerung in die angrenzenden Grünflächen herzustellen ist.

Die Fläche ist während der Bauphase zum Schutz vor Befahrung mit Baufahrzeugen und Lagerung von Baumaterialien abzugrenzen.

8.3. Öffentliche Grünfläche G3 – Zweckbestimmung Begleitgrün

Innerhalb der Grünfläche G3 mit der Zweckbestimmung Begleitgrün sind die zeichnerisch dargestellten und zur Erhaltung festgesetzten Bäume dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gemäß TF I. Nr. 13.2 gleichartig zu ersetzen. Aufschüttungen, Abgrabungen oder bodenbefestigende Maßnahmen im Wurzelbereich vorhandener und zu erhaltender Bäume sind unzulässig.

Die Grünflächen sind als extensive Wiesenfläche unter Verwendung von autochthonem Saatgut (z.B. gemäß Vorschlagsliste F) anzulegen und mind. 1-mal/ Jahr bzw. max. 2-mal/Jahr zu mähen.

Innerhalb der Grünfläche G3 ist die Anlage von einem Aufenthaltsbereich zulässig, wobei die befestigte Fläche max. 20 m² betragen darf. Sie ist in wasserdurchlässiger Bauweise bzw. mit einer Entwässerung in die angrenzenden Grünflächen herzustellen.

Die Fläche ist während der Bauphase zum Schutz vor Befahrung mit Baufahrzeugen und Lagerung von Baumaterialien abzugrenzen.

9. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a i.V.m. Nr. 20 BauGB)

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft ist eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung im Sinne einer extensiv gepflegten Streuobstwiese zu betreiben. Die bestehenden Obstbäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind mit standortgerechten, regionalen Obstbaumsorten (vgl. Vorschlagsliste C) gemäß TF I. Nr. 13.2 zu ersetzen. Bestehende Lücken in der Pflanzung sind in einem Pflanzabstand von maximal 10 m (vgl. Vorschlagsliste C) gemäß TF I. Nr. 13.2 zu ergänzen.

Die im Südwesten bestehende heimische Hecke ist zu erhalten. Eine Umwandlung und Erweiterung zu Zwecken der Streuobstwiese ist zulässig.

Die Fläche ist während der Bauphase zum Schutz vor Befahrung mit Baufahrzeugen und Lagerung von Baumaterialien abzugrenzen.

10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Nr. 14 BauGB)

10.1. Niederschlagswasser / Regenwasserrückhaltung für den Bereich der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sowie der Gemeinbedarfsfläche „Sportanlagen“

Das Niederschlagswasser der Flächen innerhalb des Gewerbegebiets GE 1 ist bei zukünftigen Neu- oder Umbaumaßnahmen gedrosselt in das öffentliche Abwassersystem einzuleiten. Die Festlegung der Einleitbeschränkung erfolgt im Rahmen des Antragsverfahrens zur Entwässerungsgenehmigung.

Auf den Grundstücken innerhalb des Gewerbegebiets GE 2 (GE 2.1, GE 2.2, GE 2.3, GE 2.4 und GE 2.5) sowie der Gemeinbedarfsfläche „Sportanlagen“ muss im Trennsystem entwässert werden:

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dach- und Sportflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und zeitverzögert abzuleiten, so dass die Drosselung in den Regenwasserkanal eingehalten werden kann. Der Nie-

erschlagsabfluss darf maximal $5 \text{ l}/(\text{s} \cdot \text{ha})$ betragen. Die Retention kann über verschiedene Maßnahmen erfolgen.

Das belastete Niederschlagswasser von Hof- und Verkehrsflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und zeitverzögert abzuleiten, sodass die Drosselung in den Mischwasserkanal eingehalten werden kann. Der Niederschlagsabfluss darf maximal $10 \text{ l}/(\text{s} \cdot \text{ha})$ betragen. Die Retention kann über verschiedene Maßnahmen erfolgen.

Sportplätze (Kunstrasenplatz, Kunststoff-, Tennenflächen etc.) sollen wasserökologisch ausgeführt werden, da dessen Abflüsse an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Gelöste Stoffe (z.B. Zink aus dem Unterbau aus evtl. recycelten Autoreifen, oder Plastikgranulat etc.) dürfen nicht in den Eschbach gelangen.

10.2. Fassadengestaltung

Gebäudefassaden sind in heller Oberflächenausbildung herzustellen. Der Albedowert (Grad der Reflexion) soll im Mittel den Wert von 0,4 nicht unterschreiten.

10.3. Schutz vor Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind ungegliederte, großflächige Glasflächen ab 3 m^2 vorsorglich mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Hierzu zählen insbesondere reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von max. 15 %, Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, 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 Übereckverglasungen sind unzulässig.

10.4. Außenbeleuchtung

Im Geltungsbereich dürfen nur vollständig gekapselte Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, bernsteinfarbene bis warmweiß getönte LED-Außenbeleuchtungen (für Straßenbeleuchtung max. 3.000 Kelvin Farbtemperatur, für sonstige Beleuchtung max. 2.700 Kelvin Farbtemperatur) verwendet werden, sofern Belange der Verkehrssicherheit nicht entgegenstehen. Die Beleuchtung ist auf die zulässigerweise befestigten Flächen und die Nutzungszeiten zu beschränken. Eine Bestrahlung der entsprechend Festsetzung I. Nr. 10.7 zu installierenden Fledermausquartiere und Nistkästen sowie deren Einflugbereiche ist zu vermeiden. Hiervon ausgenommen sind erforderliche Flutlichtanlagen für Sportanlagen, wobei die Regelungen des § 35 HeNatG zu beachten sind.

10.5. Oberflächenbefestigung (Stellplätze, Sportfelder)

Stellplatzflächen für PKW sind, wenn möglich und soweit wasserwirtschaftliche Belange i.S.v. § 55 Abs. 2 WHG nicht entgegenstehen, in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Sportfelder im Bereich der Gemeinbedarfsfläche „Sportanlagen“ sind v.a. bei einer Herstellung aus Kunststoffen so herzustellen, dass keine gelösten Stoffe (z.B. Zink, Plastikgranulat) in den Regenwasserkanal gelangen.

10.6. Überdachung von mehrgeschossigen Parkdecks

Bei der Errichtung von (oberirdischen) Parkdecks mit mehreren Ebenen sind diese mit einer Überdachung zu versehen. Entsprechend der Festsetzung zu Dachbegrünung I. Nr. 13.7 sind diese auch zu begrünen.

10.7. Maßnahmen zum Artenschutz

Im Gewerbegebiet GE 1, GE 2 (GE 2.1, GE 2.2, GE 2.3, GE 2.4 und GE 2.5) und der Gemeinbedarfsfläche „Sportanlagen“ sind jeweils an einem neu entstehenden Gebäude mindestens ein Fledermaus-Sommer-Fassadenquartier zu installieren. Die Fledermausquartiere dürfen nicht an den Nordseiten der Gebäude angebracht werden, sie sind in mind. 5 m Höhe zu montieren und dauerhaft zu pflegen. Falls ein Gebäude die Mindesthöhe von 5 m nicht erreicht, ist in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde ein geeigneter Alternativstandort festzulegen. An den Bauwerken der Gemeinbedarfsfläche sind mindestens drei artspezifische Nistkästen für Stare anzubringen und dauerhaft zu pflegen.

11. Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Ausschluss von Gasversorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a und 23b BauGB)

11.1. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Zur Reduzierung schädlicher Luftemissionen ist in Gebäuden für die Gebäudeheizung und die Warmwasserbereitung die Verwendung von flüssigen Brennstoffen, wie Heizöl oder Flüssiggas und festen Brennstoffen, wie Holz, Kohle oder Pellets, nicht zulässig. Dies betrifft auch die Verwendung dieser Stoffe in Anlagen, die nur zur gelegentlichen Nutzung dienen, wie z.B. Kamine. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der zentralen Wärme- und Warmwasserversorgung des gesamten Plangebietes dienen und die diese Energie hauptsächlich durch KWK-Anlagen gewinnen.

11.2. Ausschluss von Gasversorgungsanlagen und -infrastruktur (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans keine leitungsgebundene Infrastruktur zur Versorgung mit fossilen Energieträgern, insbesondere Erdgas, errichtet oder betrieben werden darf.

Die Herstellung von Hausanschlüssen an das Erdgasnetz sowie der Betrieb von gasbasierten Energieanlagen zur Wärmeversorgung (z. B. Gasthermen, Blockheizkraftwerke auf Erdgasbasis) ist unzulässig.

12. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

12.1. Passiver Schallschutz – maßgebliche Außenlärmpegel

In den im Plan festgesetzten Flächen sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind auf der Grundlage des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß Planeintrag zu bestimmen. In Aufenthaltsräumen von Wohnungen und sonstigen Schlafräumen ist bei abweichenden Tag- und Nachtwerten der jeweils höhere Wert maßgeblich, in sonstigen Räumen der Tagwert.

Ausnahmen von der Festsetzung können zugelassen werden, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten niedrigere als die im Plan festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nachgewiesen werden.

12.2. Passiver Schallschutz – Lüftungseinrichtungen

Für Schlafräume und Kinderzimmer in Wohnungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

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

13.1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), Pflanzflächen P1, P2 und P3

Garagen, Stellplätze, Zufahrten sowie Nebenanlagen sind innerhalb der Pflanzflächen P1 bis P3 nicht zulässig.

Die Flächen sind während der Bauphase zum Schutz vor Befahrung mit Baufahrzeugen und Lagerung von Baumaterialien abzugrenzen.

13.1.1. Pflanzfläche P1

Auf mind. 80 % der Fläche sind dreireihig freiwachsende heimische Laubsträucher (mindestens zweimal verpflanzt, Mindesthöhe 80 cm) zu pflanzen (z.B. gemäß Vorschlagsliste B) und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Gehölzfreie Bereiche sind als Stauden-, Wiesen- oder Rasenfläche anzulegen.

13.1.2. Pflanzfläche P2

Auf mind. 80 % der Fläche sind zweireihig freiwachsende Laubsträucher (mindestens zweimal verpflanzt, Mindesthöhe 80 cm) zu pflanzen (z.B. gemäß Vorschlagsliste B) und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Gehölzfreie Bereiche sind als Stauden-, Wiesen- oder Rasenfläche anzulegen.

In den Gewerbegebieten GE 2.4 und GE 2.5 angrenzend an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg ist der Hinweis zur Freihaltung des Lichtraumprofils gem. TF IV. Nr. 6 zu beachten.

13.1.3. Pflanzfläche P3

Die Fläche ist unter Verwendung von autochthonem Saatgut (z.B. gemäß Vorschlagsliste F) als extensive Wiesenfläche anzulegen und mind. 1-mal/Jahr und max. 2-mal/Jahr zu mähen.

13.2. Anpflanzen von Bäumen

Bei der Anpflanzung von Bäumen im gesamten Plangebiet ist jeweils ein ausreichend großer durchwurzelbarer Raum sicherzustellen:

- für Bäume 1. Ordnung mindestens 36 m³ pro Baum
- für Bäume 2. Ordnung mindestens 24 m³ pro Baum
- für Bäume 3. Ordnung mindestens 12 m³ pro Baum

Soweit nicht anders festgesetzt sind folgende Mindestpflanzqualitäten einzuhalten:

- für Bäume 1. Ordnung mindestens Stammumfang (StU) 18 – 20, dreimal verpflanzt (v.).
- für Bäume 2. Ordnung mindestens StU 16 – 18, dreimal v.
- für Bäume 3. Ordnung mindestens StU 14 – 16, dreimal v.

13.2.1. Anpflanzen von Straßenbäumen

Die Planstraße und der Wendebereich der Planstraße sind mit Laubbäumen 1. bzw. 2. Ordnung gemäß TF I. Nr. 13.2 zu bepflanzen (z.B. gemäß Vorschlagsliste A1).

Es sind wie folgt anzupflanzen:

- Mindestens 15 Bäume 1. Ordnung als einseitige, linear angeordnete Baumreihe entlang der Planstraße
- Mindestens 20 Bäume 1. Ordnung und 10 Bäume 2. Ordnung im Wendebereich der Planstraße

Die Baumscheiben bzw. Pflanzstreifen sind unbefestigt und mit einer Breite von mindestens 3 m anzulegen und dauerhaft im Sinne einer blüten- und samenreichen, extensiv genutzten Wiesenfläche unter Verwendung von autochthonem Saatgut (z.B. gem. Vorschlagsliste F) zu begrünen und mind. 1-mal/Jahr bzw. max. 2-mal/Jahr zu mähen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Bei Baumreihen ist möglichst ein gleichmäßiger Abstand der Baumpflanzungen einzuhalten.

13.3. Grundstücksbegrünung in den Gewerbegebieten (GE 1 und GE 2)

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen), d.h. auch „Vorgärten“, sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Der flächige Einbau von Schotter-, Splitt-, Mineralstoff- oder Kiesflächen bzw. losen Material- und Steinschüttungen sowie Kunstrasen ist nicht zulässig. Außerdem ist der Einbau von Folien zur Aufwuchsverdümmung unzulässig.

Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaum gemäß TF I. Nr. 13.2 zu pflanzen (z.B. gemäß Vorschlagsliste A2). Hierbei sind mind. 50 % Bäume 1. Ordnung zu pflanzen, ansonsten Bäume 2. Ordnung.

Mind. 1/3 der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubsträuchern (mindestens zweimal verpflanzt, Mindesthöhe 80 cm) flächig zu bepflanzen (z.B. gemäß Vorschlagsliste B).

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind gleichwertig gemäß TF I. Nr. 13.2 zu ersetzen.

Vorhandene Gehölze und aufgrund von sonstigen Festsetzungen oder Satzungen anzupflanzende oder zu erhaltende Bäume und Gehölze können angerechnet werden.

13.4. Grundstücksbegrünung in der Gemeinbedarfsfläche „Sportanlagen“

Die nicht überbauten und nicht befestigten sowie nicht zu sportlichen Zwecken dienenden Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Der flächige Einbau von Schotter-, Splitt-, Mineralstoff- oder Kiesflächen bzw. losen Material- und Steinschüttungen sowie Kunstrasen ist nicht zulässig. Außerdem ist der Einbau von Folien zur Aufwuchsverdümmung unzulässig.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Sportanlagen“ sind mind. 8 Laubbäume 1. oder 2. Ordnung (mind. dreimal verpflanzt, Mindeststammumfang STU 16-18 cm) zu pflanzen, z.B. gem. Vorschlagsliste A2. Mind. 10% der Grundstücksfläche sind mit Laubsträuchern (mind. zweimal verpflanzt, Mindesthöhe 80 cm) flächig zu bepflanzen (z.B. gemäß Vorschlagsliste B). Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind gleichwertig gemäß TF I. Nr. 13.2 zu ersetzen.

13.5. Stellplatzbegrünung

Abweichend bzw. ergänzend zur Stellplatzsatzung der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe gilt für die in diesem Zusammenhang anzupflanzenden Bäume:

- Für die Pflanzung sind Laubbäume als Solitärhochstamm nach TF I. Nr. 13.2 zu verwenden (z.B. gemäß Vorschlagsliste A1)
- Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 10 m² herzustellen. Die Baumscheiben sind als unbefestigte Baumscheiben anzulegen und dauerhaft zu begrünen.
- Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind gleichwertig gemäß TF I. Nr. 13.2 zu ersetzen.

13.6. Begrünung von Tiefgaragen

Nicht überbaute Tiefgaragendächer, die nicht als Stellplatz-, Hofffläche oder Zuwegung dienen, sind mit mindestens 80 cm Bodensubstrat im Bereich von Baumpflanzungen mit mindestens 1,20 m Bodensubstrat zu überdecken, zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

13.7. Extensive Dachbegrünung

Flach- und flach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von bis zu 10° sind mindestens extensiv mit einer Sedum-(Moos)-Kraut-Vegetation (Vegetationstyp) zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens 10 cm aufweisen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Eine Kombination der Dachbegrünung mit aufgeständerten Solarmodulen ist zulässig. Die Dachbegrünung

kann auch für die Rückhaltung von Niederschlagswasser gem. TF I. Nr. 10.1 herangezogen werden.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Wege oder Dachfenster sowie als Attika, Absturzsicherung oder Dachterrasse genutzt werden. Der begrünte Dachflächenanteil darf jedoch 70 % nicht unterschreiten.

Eine Verringerung des Dachbegrünungsanteils ist zulässig, wenn je entfallenden Quadratmeter Dachbegrünung

- a) mind. 1 m² zusätzliche Grünfläche mit Bodenanschluss, entsprechend TF I. Nr. 13.3 und Nr. 13.4
- oder
- b) mind. 4 m² Dachfläche als Biodiversitätsdach mit mind. 15 cm und im Mittel 25 cm Vegetationssubstratschichtstärke

ausgebildet werden.

13.8. Begrünung baulicher Anlagen (Fassadenbegrünung)

Öffnungsfreie Wandabschnitte mit einer Größe von mehr als 20 m² sind flächig und dauerhaft mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen (z.B. gemäß Vorschlagsliste D) zu begrünen. Es ist pro laufenden Meter Fassadenlänge eine Pflanze zu setzen. Je Pflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 1,0 m² herzustellen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

14. Bedingte Festsetzung (gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Im Bereich der durch Schraffur (blau) markierten bedingten Festsetzung (= Grundstück: Peterhofer Straße 55, Gemarkung Bad Homburg Ober-Eschbach, Flur 3, Flurstück 97/1) sind die in der Planzeichnung festgesetzten Nutzungen (Gewerbegebiet GE 2.4 und Teile der Gemeinbedarfsfläche „Sportanlagen“) erst zulässig, wenn folgende Bedingung eintritt:

- eine endgültige Nutzungsaufgabe oder -änderung der Bestandsnutzung als gartenbaulicher Betrieb mit Betriebsleiterwohnen.

Bis zum Eintritt vorgenannter Bedingung ist diese Fläche als Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung landwirtschaftlicher Gartenbaubetrieb (gartenbauliche Erzeugung) festgesetzt und die Bestandsnutzung als gartenbaulicher Betrieb mit Betriebsleiterwohnen zulässig.

Hinweis zum Umlegungsverfahren: Die (Teil-)Umlegung des Grundstücks wird nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung für künftige Gewerbe- und Sportnutzungen erfolgen.

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

1. Dächer

1.1. Dachgestaltung im Gewerbegebiet 1 (GE 1)

Im Gewerbegebiet GE 1 sind als Dachform nur Flachdächer, Satteldächer oder Walmdächer zulässig. Die Dachneigung darf 25° nicht überschreiten. Deutlich untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 u. 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.

1.2. Dachgestaltung im Gewerbegebiet 2 (GE 2.1, GE 2.2, GE 2.3, GE 2.4 und GE 2.5) und für bauliche Anlagen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Sportanlagen“

In den Gebieten GE 2.1, GE 2.2, GE 2.3, GE 2.4 und GE 2.5 sowie innerhalb Gemeinbedarfsfläche „Sportanlagen“ sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung zulässig. Deutlich untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 u. 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.

1.3. Haustechnische Anlagen

Haustechnische Aufbauten auf den Dachflächen sind gem. TF I. Nr. 2.1.2 nur bis zu einer Höhe von 2,0 m in Bezug auf die Oberkante Rohkonstruktion der letzten Geschosdecke zulässig. Sie müssen jeweils mind. 3,0 m hinter die Fassadenebene des darunterliegenden Geschosses zurücktreten und zu allen Seiten einheitlich eingehaust sein. Abluft- bzw. Abgasanlagen sind von diesen Regelungen ausgenommen.

1.4. Solaranlagen

Solar- und Photovoltaik-Anlagen auf Flachdächern oder flach geneigten Dächern mit bis zu 10° Neigung dürfen gem. TF I. Nr. 2.1.2 eine Gesamthöhe von jeweils 1,0 m nicht überschreiten. Solar- und Photovoltaik-Anlagen sind zulässig, sofern der unter TF I. Nr. 13.7 festgesetzte Dachbegrünungsanteil gewahrt bleibt.

2. Einfriedungen

In allen Gewerbegebieten (GE 1 und GE 2) sind Einfriedungen in Form von Zäunen, auch in Kombination mit Sockel- oder Stützmauern, zulässig. Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Stützmauern sind von dieser Höhenbeschränkung ausgenommen. Die Einfriedungen sind vollständig durch rankende Pflanzen oder Hecken bzw. Sträucher einzugrünen.

Die Höhe der Einfriedung darf 2,0 m nicht überschreiten. Die Höhe von Hecken bzw. Sträuchern ist hiervon ausgenommen.

Geschlossene Einfriedungen aus Stein, Beton, Metall, Holz, Kunststoff o.ä. sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Sockel- und Stützmauern.

3. Abgrabungen / Aufschüttungen

Im Bereich der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 (GE 2.1, GE 2.2, GE 2.3, GE 2.4 und GE 2.5) sind Geländemodellierungen, Aufschüttungen und Abgrabungen bis maximal 1,00 m, bezogen auf das natürliche Gelände, zulässig.

Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf „Sportanlagen“ sind Geländemodellierungen, Aufschüttungen und Abgrabungen bis maximal 2,50 m, bezogen auf das natürliche Gelände, zulässig.

Hinweis: Im Bereich der festgesetzten Schutzstreifen für Leitungen sind darüber hinaus die Vorgaben des jeweiligen Versorgungsträgers zu beachten (s.a. IV. 5).

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen und Firmenaufschriften an Gebäuden müssen vollflächig innerhalb der Fassadenfläche untergebracht werden. Werbeanlagen und Firmenaufschriften auf Dachflächen oder am Dachrand sind unzulässig.

Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 5,0 m über dem geplanten Gelände nicht überschreiten.

Folgende Werbeanlagen sind unzulässig:

- Blinkende und wechselnd beleuchtete Werbeanlagen, Skybeamer und Billboards (Plakatwände)
- Werbeanlagen an sich verändernden oder sich bewegenden Konstruktionen
- Fahnenmasten entlang des Fuß- und Radwegs, sofern sie einen Abstand von mindestens 30 m zum östlich des Plangebietes verlaufenden Fuß- und Radweg unterschreiten.

III. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB

1. Trinkwasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Zone III A eines Trinkwasserschutzgebiets Bad Homburg v. d. Höhe. Die Vorgaben der Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe vom 06.05.1979 (StaAnz: 23/79, S. 1199 ff) sind zu beachten.

2. Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes (WSG-ID: 440-088) „Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk“. Die Schutzgebietsverordnung vom 19.02.1929 (Hess. Regierungsblatt: Nr. 3/1929, S. 17 ff) ist zu beachten.

IV. Hinweise

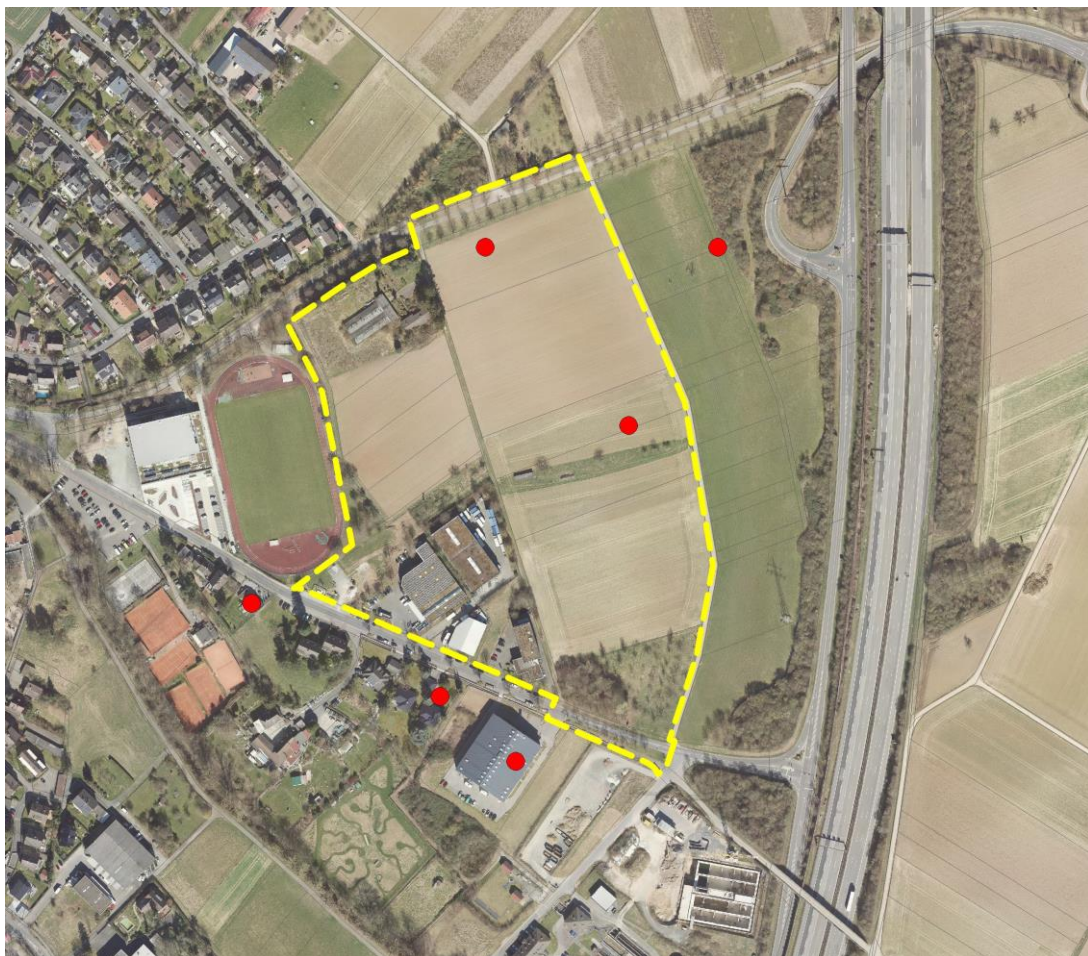
1. Anschlusshöhen an die Baugrundstücke

Für den Bereich des Gewerbegebietes GE 2 sind in den Anschlussbereichen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Baugrundstücken die Straßendeckenhöhen der Ausführungsplanung für die Herstellung der Planstraße zu Grunde zu legen. Die Anschlusshöhen in den Randbereichen der Verkehrsflächen sind zu berücksichtigen und sollen spätestens nach Erstellung der Ausführungsplanung auf der Homepage der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe eingesehen werden.

2. Boden

2.1. Bodendenkmäler

Im Plangebiet ist das Vorhandensein von Bodendenkmälern zu erwarten (archäologische Fundstellen s. Abbildung unten). 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 hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung bzw. bis Ablauf einer Woche nach Anzeige zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). **Eine archäologische bauvorbereitende Untersuchung ist notwendig.**



Archäologische Fundstellen Massenheimer Weg (rote Punkte)

2.2. Kampfmittelbelastung und -räumung im Plangebiet

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen / Regierungspräsidium Darmstadt vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in und am Rande eines Bombenabwurfgebietes 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 systemische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 5 m (ab OK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Des Weiteren wird auf die vollständige Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen / Regierungspräsidium Darmstadt vom 06.04.2018 einschließlich der Anlagen (Merkblatt und allg. Bestimmungen für die Kampfmittelräumung) verwiesen.

Für den Fall, dass im angezeigten Untersuchungsgebiet Anomalien vorgefunden werden, die mit hoher Wahrscheinlichkeit auf Kampfmittelblindgänger hinweisen, ist **unverzüglich** die Open Grid Europe GmbH zu informieren. Es muss sichergestellt sein, dass rechtzeitig **vor Aufgrabung** die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen koordiniert und sofern notwendig ein ggf. abweichender Termin zur Freilegung und Entschärfung des Kampfmittels abgestimmt werden. Hierzu ist die Ansprechperson Gebiet Nieder-Eschbach unter der Rufnummer **069/95788-00** zu kontaktieren

Sollte diese nicht erreichbar sein oder ein Anruf außerhalb der Geschäftszeiten erfolgen und ein unverzüglicher Kontakt mit dem Leitungsbetreiber erforderlich werden, ist die Tag und Nacht besetzte **Zentrale Meldestelle** der Open Grid Europe GmbH unter der Rufnummer **0800/3355330** zu benachrichtigen.

2.3. Altlasten

Folgender Altstandort ist im Bereich des Plangebiets vorhanden:

ALTIS Nr.	Straße	Gewerbliche Nutzung
434.001.040-001.023	Massenheimer Weg 10-10A	Spedition

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht können schädliche Bodenveränderungen durch die gewerbliche Nutzung nicht ausgeschlossen werden. Vorhaben auf Grundstücken mit schädlichen Bodenveränderungen bzw. Altstandorten bedürfen der vorherigen bodenschutzrechtlichen Zustimmung nach § 11 Abs. 2 HAltBodSchG. Hierunter fallen insbesondere Vorhaben, bei denen in den Boden eingegriffen oder die Bodenoberfläche verändert wird. Ob Schadstoffbelastungen vorliegen, die weiteren Handlungsbedarf im Sinne des Bodenschutz- und Altlastenrechts erfordern, entscheidet das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden, als zuständige Bodenschutzbehörde.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem **Regierungspräsidium Darmstadt**, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, mitzuteilen.

2.4. Vorbeugender Bodenschutz

Im Rahmen der Erschließung der neuen Sport- und Gewerbeflächen findet das Thema des vorsorgenden Bodenschutzes besondere Berücksichtigung. Dabei werden z.B. der Schutz des Bodens im Bereich der Baustelleneinrichtung, in den künftigen Grünflächen und in den Bereichen, in denen der Boden für den Straßenbau abgetragen wird, sowie die Lagerung bzw. Verwertung des Bodens bedacht. Dies schließt auch Optionen bei städtischen Baugrundstücken ein.

Während der Bauphase wird eine bodenkundliche Baubegleitung durchgeführt. Die Wirksamkeit von bodenbezogenen, bauzeitlichen Minderungsmaßnahmen wird durch regelmäßige Ortstermine kontrolliert.

Darüber hinaus wird im Hinblick auf die Verwendung und Verwertung von Bodenaushub auf die DIN 19731 Ausgabe 1998-05 sowie auf die DIN 18915 „Bodenarbeiten“ verwiesen.

Ergänzend wird auf die Hinweise zum Schutz von Versorgungsanlagen verwiesen (IV. Nr. 5).

2.5. Abfallwirtschaft

Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub sind einzuhalten.

Bodenaushub kann unter das Abfallrecht fallen (siehe auch § 2 Abs. 2 Nr. 11 KrWG). Das Abfallrecht findet keine Anwendung für nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, wenn diese zeitnah an der Anfallstelle für einen Wiedereinbau verwendet werden. In der Regel gilt schon das Nachbargrundstück nicht als Anfallstelle.

Bei einer Lagerung des Erdaushubs kann eine Genehmigung nach Nr. 8.12 bzw. Nr. 8.14 der 4. BImSchV erforderlich werden (siehe Kapitel 3.4 des v.g. Merkblattes).

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter:

www.rp-darmstadt.hessen.de > Umwelt > Abfall > Bau- und Gewerbeabfall

3. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie auf angrenzenden Flächen sind gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Artenvorkommen nachgewiesen (u.a. Baumpieper, Stieglitz, Star, Zwerg- und Breitflügelfledermaus - siehe dazu Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (PlanÖ, 2025)). Die sich hieraus ergebenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

- Die Fällung von Bäumen und die Rodung von Gehölzen sind in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 1. März durchzuführen. Sofern von dieser Regelung begründet abgewichen wird, ist mittels ökologischer Baubegleitung sicherzustellen, dass hierdurch keine artenschutzrechtliche Betroffenheit ausgelöst wird, insbesondere, dass sich keine geschützten Tiere in den zu rodenden Gehölzen befinden.
- Vor Abriss von Gebäuden ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass keine Vögel oder Fledermäuse vermeidbar getötet oder verletzt werden.
- Sollte sich im Rahmen der Baufeldfreimachung eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ergeben, sind die genannten vorgezogene Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (PlanÖ 2025) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörden zu realisieren.

4. Photovoltaik

Im Zusammenhang mit der Errichtung von Photovoltaikanlagen ist aus Gründen der Sicherheit für den Fall von Feuerwehreinsätzen eine Abschaltvorrichtung /Trennstelle im Gebäudezugangsbereich geboten, die eine Stromlosschaltung der Leitungen innerhalb des Gebäudes ermöglicht. Details zu Wirkung, Lage und Zugänglichkeit der Trenneinrichtung für die Feuerwehr im Einsatzfall sind im Rahmen der Planung und Projektierung der Anlage mit der Brandschutzdienststelle – Produktbereich 37.3 Vorbeugende Gefahrenabwehr – der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe einvernehmlich abzustimmen.

5. Schutz vor Versorgungsanlagen

5.1. Hochspannungsleitungen

Entlang des Plangebiets verläuft von Süden nach Norden die Freileitung der Syna GmbH Bl. 3037 von Oberursel-Bommersheim nach Friedrichsdorf mit einer Spannung von 110 kV (Hochspannung). Eine Bebauung jeweils 22 m (je nach Flurstück) rechts und links der Leitungsachse ist nur mit Genehmigung des Versorgungsträgers zulässig.

Geländeniveauveränderungen innerhalb des Schutzstreifens sind im Voraus mit der Syna GmbH abzustimmen und gem. DIN EN 50341 zu überprüfen. Grundsätzlich darf im Bereich der Maststandorte aus Standsicherheitsgründen keine Geländeabsenkung und im Bereich der größten Seildurchhänge aus Abstandsgründen keine Geländeerhöhung erfolgen.

Alle geplanten Einzelmaßnahmen im Bereich der Hochspannungsfreileitung bedürfen einer Abstandsüberprüfung gemäß DIN EN 50341 sowie der schriftlichen Zustimmung der Syna GmbH.

Der Einsatz von Großgeräten und insbesondere das Aufstellen eines Baukrans im Bereich der 110-kV Freileitung ist nur sehr eingeschränkt bzw. gar nicht möglich.

Bepflanzungen mit hochwachsenden Bäumen (Anpflanzungen mit einer Endwuchshöhe bis 6 m bezogen auf das derzeitige Bodenniveau) sind in diesem Bereich nicht zulässig. Bäume, die außerhalb des Schutzstreifens angepflanzt werden, sollten in der Endwuchshöhe gestaffelt sein, um bei einem eventuellen Baumbruch eine Gefährdung auszuschließen. Der Mastbereich muss in einem Radius von 15 m von jeglicher Bepflanzung freigehalten werden. Dieser Bereich ist auch als Arbeitsbereich freizuhalten und muss mit schweren Fahrzeugen erreichbar bleiben. Die Schutzstreifenflächen müssen dem Versorgungsträger für Leitungsarbeiten jederzeit zugänglich sein.

5.2. Ferngasleitung Nr. 11, DN 300, mit Betriebskabel

(Open Grid Europe GmbH, Essen, Bestandplan 252-254, Schutzstreifenbreite 10 m) Kabelschutzrohranlage mit einliegenden Lichtwellenkabeln im Schutzstreifen der Ferngasleitung verlaufend.

Aufgrund der östlich im Plangebiet verlaufenden Gasleitung ist Folgendes zu beachten. Nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens:

- Die Errichtung von Gebäuden aller Art sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Ferngasleitungen
- Oberflächenbefestigungen in Beton
- Dauerstellplätze z.B. für Campingwagen, Verkaufswagen usw.
- Die Einleitung von Oberflächenwasser / aggressiver Abwässer
- Sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können

Weiterhin sind zu berücksichtigen:

- Kreuzungen mit Ver- und Versorgungsleitungen sind nach Möglichkeit rechtwinklig mit einem lichten Abstand von mind. 0,4 m vorzusehen.
- Parallelführungen von Ver- und Versorgungsleitungen sowie Beleuchtungsanlagen einschl. Fundament müssen grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifens erfolgen.
- Verkehrswege und Stellflächen innerhalb des Schutzstreifenbereiches sind unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrslast und der erforderlichen Leitungsüberdeckung von >1,0 m so auszulegen, dass die Leitung im Schadensfall zügig und ohne Behinderungen erreicht werden kann. Im Schutzstreifen vorgesehene Stellflächen und Verkehrswege müssen für notwendig werdende Wartungs- und Reparaturarbeiten an der Versorgungsanlage auf Verlangen des örtlichen Beauftragten der Open Grid Europe GmbH jederzeit räumbar und sperrbar sein.
- Stellflächen sind lagemäßig so anzuordnen, dass die Straßenkappen der Riechrohgarnituren nicht überparkt werden.

- Bei der Planung von Grünflächen sind für Baum- und Heckenpflanzungen lichte Abstände von mind. 2,5 m zu berücksichtigen. Die sich aus den Abständen ergebenden Freihaltezonen sind dauerhaft stockfrei begehbar und einsehbar zu halten.
- Im Übrigen wird auf die Anweisung zum Schutz von Ferngasleitungen und zugehörigen Anlagen der Open Grid Europe, The Gas Wheel, hingewiesen.
- Ob und inwieweit sonstige Sicherungs- und Anpassungsmaßnahmen an der Versorgungsanlage erforderlich werden, kann erst anhand detaillierter Projektpläne festgelegt werden. Die Unterlagen sind daher frühzeitig dem Versorgungsträger zur Prüfung und Stellungnahme vorzulegen.

6. Sicherstellung des Lichtraumprofils des Durchstichs Planstraße zu Peterhofer Straße

Der Durchstich Planstraße zu Peterhofer Straße (Rad- und Fußweg) dient auch als 2. Rettungsweg für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr. Aus diesem Grund ist bei der Bepflanzung der anliegenden Grundstücke in GE 2.4 und GE 2.5 darauf zu achten, dass das erforderliche Lichtraumprofil (Breite 3,50 m und Höhe 4,00 m) möglichst dauerhaft freigehalten ist und kein regelmäßiger Baumschnitt planmäßig erforderlich wird. Eine Kontrolle durch den Betriebshof ist obligatorisch.

7. Entwässerung / Rückhaltung von Niederschlagswasser

Von dem Ingenieurbüro DAHLEM Beratende Ingenieure GmbH & Co. Wasserwirtschaft KG (Darmstadt 26.03.2025) wurde ein wasserwirtschaftliches Konzept erstellt mit dem Ergebnis, dass sich im Rahmen des vorliegenden Verfahrens keine Anforderungen ergeben, die zu einer Änderung des Entwässerungssystems im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes (GE 1) und seiner erschließenden Verkehrsflächen (Massenheimer Weg) führen. Bei zukünftigen Neu- und Umbaumaßnahmen im GE 1 ist das Niederschlagswasser der Flächen gedrosselt in das öffentliche Abwassersystem einzuleiten (vgl. TF I. Nr. 10.1).

Für den Bereich der geplanten Gewerbe-, Sport- und Verkehrsflächen werden auf Grundlage der Konzeption Festsetzungen getroffen zur differenzierten Rückhaltung und Ableitung der Niederschläge.

Auf den Grundstücken ist im Trennsystem zu entwässern. Die Niederschlagsabwässer sind wie folgt abzuführen:

	Gewerbegebiet GE 2	Sport	Öffentliche Verkehrsflächen
Mischwasserkanal	Hofflächen Zufahrten Lagerflächen Stellplätze	Stellplätze	Alle Flächen
Regenwasserkanal	Dächer	Alle anderen Flächen	--

Erfordernisse von Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser müssen bei Bauvorhaben umgesetzt werden. Der Nachweis der Einhaltung des festgesetzten Niederschlagsabflusses aller Flächen ist im Rahmen des Entwässerungsantrages vorzulegen. Entsprechende Entwässerungsanträge sind bei der Stadtentwässerung Bad Homburg v. d. Höhe zu stellen. Änderungen bestehender baulicher Anlagen

können entwässerungstechnische Auswirkungen haben, die antragspflichtig sein können.

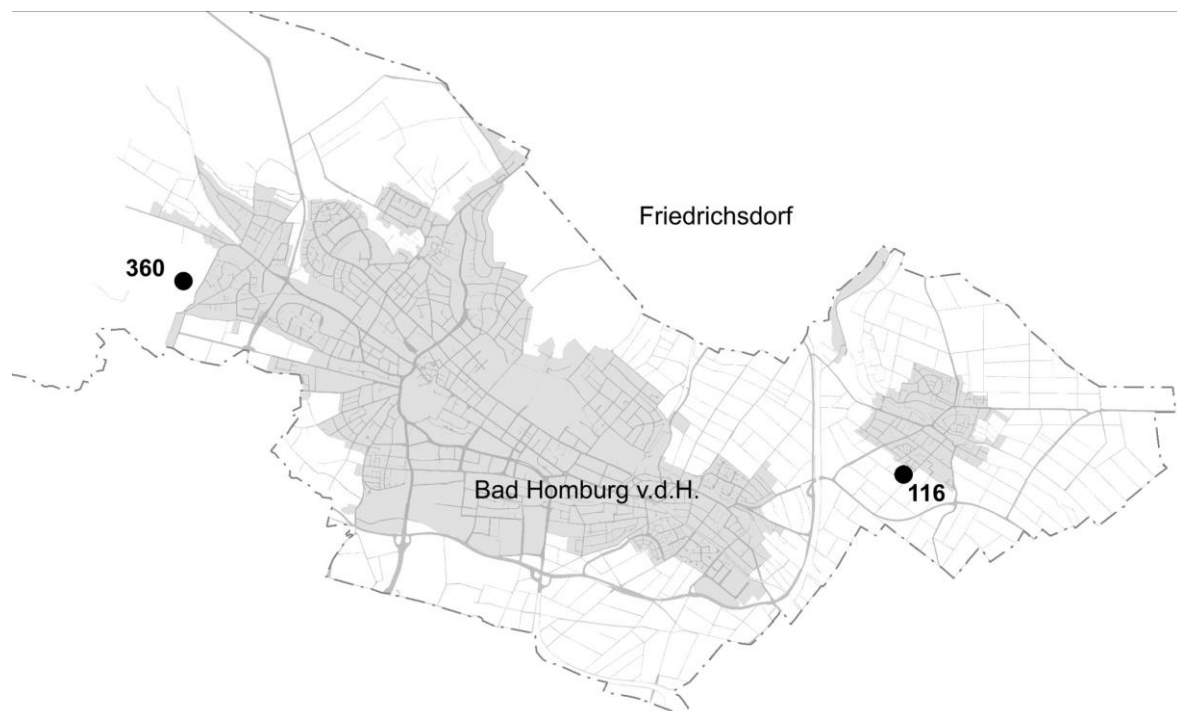
Ab 800 m² abflusswirksame Fläche ist im Rahmen des Entwässerungsantrages ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 vorzulegen.

8. Planexterne Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Kompensation wegfallender Lebensräume von Baumpieper, Stieglitz, Star, Elster, Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus und Kleinabendsegler sind entsprechende Maßnahmen erforderlich. Hierzu gehören die Anlage eines Gehölzstreifens mit anschließender Sukzessionszone sowie das Anbringen artspezifischer Nistkästen und Fledermauskästen. Die Maßnahmen werden auf planexternen Flächen umgesetzt.

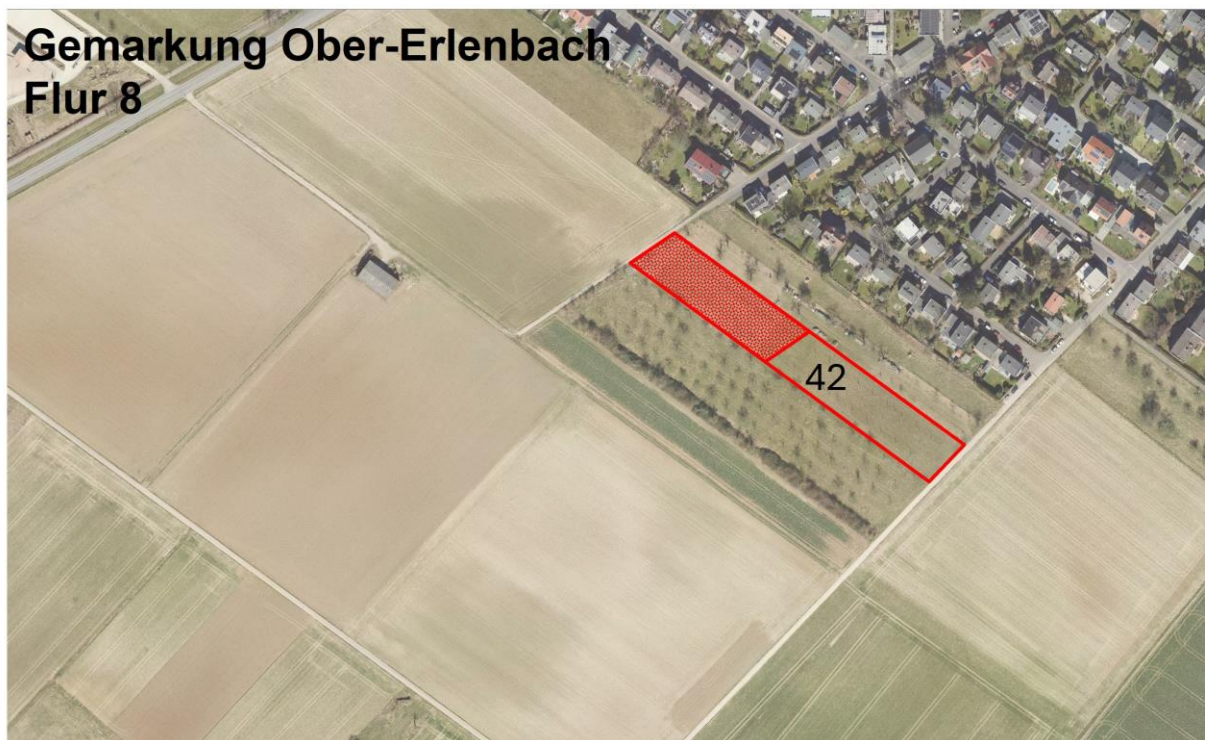
9. Planexterne Kompensation

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden zwei im Rahmen des Ökokontos bereits umgesetzte und abgenommene Maßnahmen herangezogen (Ökokontoflächen Nr. 116 und Nr. 360).



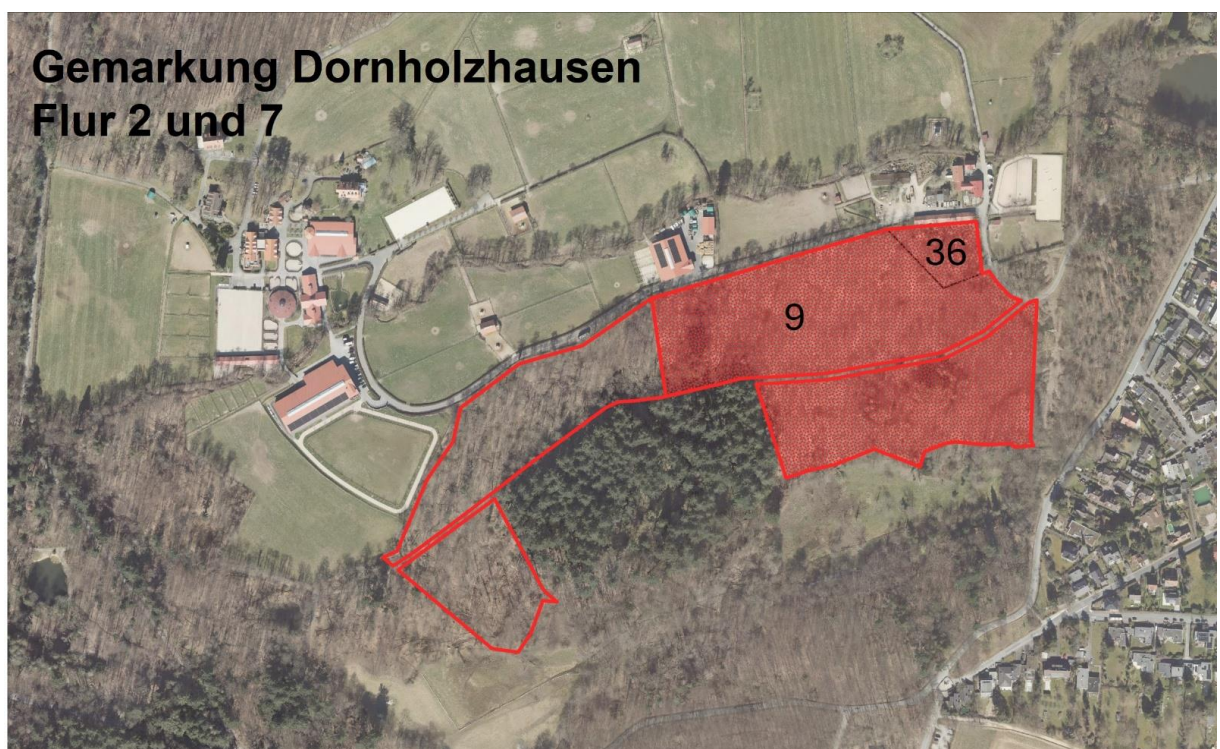
Zur Kompensation der zu rodenden Streuobstbestände, die unter den Schutz des § 30 Bundesnaturschutzgesetz (Gesetzlich geschützte Biotope) fallen, wurde auf dem städtischen Grundstück Ober-Erlenbach, Flur 8, Flurstück 42 im Jahr 2019 eine Streuobstwiese neu angelegt (Ökokontofläche Nr. 116).

Ökokontofläche 116



Als externer Ausgleich zur Kompensation des verbleibenden naturschutzrechtlichen Defizits werden Maßnahmen im Stadforst der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe herangezogen. Es handelt sich hierbei um die flächenhafte Nutzungseinstellung zur Förderung von Waldlebensgemeinschaften und zur Erhaltung und Entwicklung von Totholz auf dem städtischen Grundstück Dornholzhausen, Flur 7, Flurstück 9 (Ökokontofläche Nr. 360).

Ökokontofläche 360



10. Sonstige Satzungen

Auf die Baumschutzsatzung, die Spielplatzsatzung, die Stellplatzsatzung und die Kostenerstattungssatzung der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen. Darüber hinaus wird aufgrund der Einleitung des Niederschlagswassers in den Eschbach insbesondere auf die Satzung über die Straßenreinigung und den Winterdienst hingewiesen, die u.a. die Verwendung von Streusalz regelt.

Anschluss- und Benutzungszwang für Fernwärme

Im weiteren Verfahren soll geprüft werden, ob ein Anschluss- und Benutzungszwang für Nah-/ Fernwärme für das Plangebiet Nr. 113 „Gewerbegebiet Massenheimer Weg“ durch eine separate Satzung geregelt werden soll. Dieser würde sich voraussichtlich auf die Bereiche der Gemeinbedarfsfläche Sportanlagen und das neue Gewerbegebiet GE 2 (GE 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 und 2.5) beziehen.

Brauchwassernutzung

Im Gewerbegebiet GE 2 soll ein Brauchwassernetz zur Verfügung gestellt werden. Von der nahegelegenen Kläranlage gereinigtes Wasser in Badewasserqualität wird für eine Brauchwassernutzung zur Verfügung gestellt. Im weiteren Verfahren soll geprüft werden, ob ein Anschluss- und Benutzungszwang für Brauchwasser für das Plangebiet Nr. 113 „Gewerbegebiet Massenheimer Weg“ durch eine separate Satzung geregelt werden soll oder ob das Brauchwasser über die städtische Gebührenordnung abgerechnet werden kann.

11. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S.d. § 86 HBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Ge- oder Verboten der Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 3 HBO zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

V. Pflanzlisten

Heimische Gehölzarten sind mit **E** gekennzeichnet, (**E**) = tlw. einheimische Unterarten
 * Strauch nicht geeignet im Schutzstreifen der Gasleitung (tiefwurzelnde Sträucher)

Vorschlagsliste A1 – Straßenbäume

Bäume I. Ordnung (Bäume über 20 m Wuchshöhe)		
E	<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
	<i>Ginkgo biloba</i>	Ginkgobaum
	<i>Quercus cerris</i>	Zerr-Eiche
E	<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
E	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
	<i>Tilia tomentosa</i> 'Brabant'	Silber-Linde
	<i>Tilia x europaea</i> 'Pallida'	Kaiser-Linde
Bäume II. Ordnung (Bäume 10 bis 20 m Wuchshöhe)		
E	<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
E	<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Kugel-Feld-Ahorn
E	<i>Acer platanoides</i> 'Emerald Queen'	Spitz-Ahorn
E	<i>Acer platanoides</i> 'Olmsted'	Säulenförmiger Spitz-Ahorn
	<i>Acer x freemanii</i> 'Autumn Blaze'	Herbst-Flammen-Ahorn
	<i>Alnus x spaethii</i>	Purpur-Erle
	<i>Celtis australis</i>	Südlicher Zürgelbaum
	<i>Gleditsia triacanthos</i> 'Inermis'	Dornenlose Gleditschie
	<i>Gleditsia triacanthos</i> 'Shade-master'	Dornenlose Gleditschie
	<i>Gleditsia triacanthos</i> 'Skyline'	Gleditschie
	<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum
	<i>Liquidambar styraciflua</i> 'Paarl'	Säulen-Amberbaum
	<i>Liriodendron tulipifera</i> 'Fastigiata'	Säulenförmiger Tulpenbaum
	<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
	<i>Quercus frainetto</i>	Ungarische Eiche
	<i>Quercus palustris</i>	Sumpf-Eiche
E	<i>Quercus robur</i> 'Fastigiata'	Pyramiden-Eiche
E	<i>Quercus robur</i> 'Fastigiata Koster'	Pyramiden-Eiche
	<i>Sophora japonica</i> 'Regent'	Schnurbaum
	<i>Sorbus latifolia</i> 'Henk Vink'	Breitblättrige Mehlbeere
E	<i>Tilia cordata</i> 'Erecta'	Dichtkronige Winter-Linde
E	<i>Tilia cordata</i> 'Greenspire'	Stadt-Linde
E	<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'	Kleinkronige Winter-Linde
E	<i>Tilia cordata</i> 'Roelvo'	Stadt-Linde
	<i>Tilia x euchlora</i>	Krim-Linde
	<i>Ulmus x hollandica</i> 'Lobel'	Schmalkronige Stadt-Ulme
	<i>Ulmus-Hybride</i> 'Columella'	Stadt-Ulme
	<i>Ulmus-Hybride</i> 'Rebona'	Ulme
Bäume III. Ordnung (Bäume unter 10 m Wuchshöhe)		

	<i>Acer buergerianum</i>	Dreizahn-Ahorn
E	<i>Acer monspessulanum</i>	Französischer Ahorn
E	<i>Acer platanoides 'Columnare'</i>	Säulenförmiger Spitz-Ahorn
	<i>Crataegus lavalley 'Carrierei'</i>	Apfel-Dorn
	<i>Magnolia kobus</i>	Kobushi-Magnolie
	<i>Malus tschonoskii</i>	Scharlach-Apfel
	<i>Parrotia persica 'Vanessa'</i>	Eisenholzbaum
	<i>Prunus x schmittii</i>	Zier-Kirsche

Vorschlagsliste A2 – Anlagenbäume (Parkbäume, ergänzend zur Straßenbaumliste)

Bäume I. Ordnung (Bäume über 20 m Wuchshöhe)		
	<i>Juglans nigra</i>	Schwarznuß
	<i>Pinus heldreichii</i>	Schlangenhaut-Kiefer
E	<i>Pinus sylvestris</i>	Wald-Kiefer
	<i>Platanus orientalis</i>	Morgenländische Platane
E	<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
E	<i>Tilia platyphyllos 'Örebro'</i>	Großblättrige Sommer-Linde
Bäume II. Ordnung (Bäume 10 bis 20 m Wuchshöhe)		
E	<i>Acer platanoides 'Cleveland'</i>	Kegelförmiger Spitz-Ahorn
	<i>Acer rubrum</i>	Rot-Ahorn
	<i>Aesculus x carnea 'Briotii'</i>	Scharlach-Roßkastanie
	<i>Crataegus crus-galli</i>	Hahnensporn-Weißdorn
	<i>Eucommia ulmoides</i>	Guttaperchabaum
	<i>Morus alba</i>	Maulbeerbaum
	<i>Nyssa sylvatica</i>	Tupelobaum
E	<i>Prunus avium 'Plena'</i>	Gefüllt blühende Vogel-Kirsche
	<i>Pyrus calleryana 'Bradford'</i>	Chinesische Wild-Birne
	<i>Quercus x hispanica 'Wagenin-gen'</i>	Spanische Eiche
E	<i>Sorbus aria 'Magnifica'</i>	Mehlbeere
	<i>Sorbus intermedia 'Brouwers'</i>	Schmalkronige Mehlbeere
E	<i>Taxus baccata</i>	Gemeine Eibe
	<i>Tilia x flavescens 'Glenleven'</i>	Kegel-Linde
	<i>Zelkova serrata 'Green Vase'</i>	Japanische Zelkove
Bäume III. Ordnung (Bäume unter 10 m Wuchshöhe)		
E	<i>Acer campestre 'Huibers Ele-gant'</i>	Feld-Ahorn
	<i>Acer griseum</i>	Zimt-Ahorn
	<i>Acer opalus</i>	Schneeball-Ahorn
	<i>Amelanchier arborea 'Robin Hill'</i>	Schnee-Felsenbirne
	<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kupfer-Felsenbirne
	<i>Betula utilis 'Doorenbos'</i>	Weißrindige Himalaya-Birke
	<i>Cercis siliquastrum</i>	Judasbaum
	<i>Cladratis sinensis</i>	Chinesisches Gelbholz
E	<i>Crataegus laevigata 'Pauls Scar-let'</i>	Echter Rotdorn
E	<i>Crataegus monogyna 'Stricta'</i>	Säulen-Weißdorn
	<i>Elaeagnus angustifolia</i>	Schmalblättrige Ölweide
	<i>Koelreuteria paniculata</i>	Blasenesche
	<i>Malus 'Evereste'</i>	Zierapfel

	<i>Malus trilobata</i>	Dreilappiger Apfel
	<i>Parrotia persica</i>	Eisenholzbaum
	<i>Pinus mugo</i>	Berg-Kiefer
	<i>Prunus sargentii</i>	Scharlach-Kirsche
E	<i>Pyrus communis</i>	Kultur-Birne
	<i>Pyrus salicifolia</i>	Weidenblättrige Birne
	<i>Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata'</i>	Thüringische Mehlbeere

Vorschlagsliste B – Sträucher

Großsträucher		
E	<i>Euonymus europaeus</i> *	Pfaffenhütchen *
	<i>Mespilus germanica</i>	Mispel
	<i>Kolkwitzia amabilis</i> *	Perlmutterstrauch *
	<i>Spiraea x vanhouttei</i>	Pracht-Spiere
Sträucher		
E	<i>Amelanchier ovalis</i>	Echte Felsenbirne
E	<i>Berberis vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze
E	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
E	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
E	<i>Corylus avellana</i> *	Haselnuss *
E	<i>Crataegus monogyna</i> *	Eingrifflicher Weißdorn *
E	<i>Cytisus scoparius</i> *	Besen-Ginster *
E	<i>Juniperus communis</i> *	Gemeiner Wacholder *
E	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
E	<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
	<i>Philadelphus coronarius</i> *	Europäischer Pfeifenstrauch *
	<i>Physocarpus opulifolius</i>	Schneeballblättrige Blasenspiere
E	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
E	<i>Rhamnus cathartica</i> *	Purgier-Kreuzdorn *
E	<i>Rosa in einheimischen Arten</i> *	Rosensorten*
E	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
E	<i>Viburnum lantana</i> *	Wolliger Schneeball *

Vorschlagsliste C – Obstbäume

Apfel	Pflaume, Zwetschge, Mirabelle
Berner Rosenapfel	Bühler Frühzwetschge
Cox Orange	Hauszwetschge
Danziger Kantapfel	Große Grüne Reneklode
Dietzels Rosenapfel	
Dülmener Rosenapfel	Kirsche
Geheimrat Oldenburg	Gerema
Goldparmäne	Morellenfeuer
Gravensteiner	Schattenmorelle
Ingrid Marie	
James Grieve	Birnen
Ontario	Gute Graue
Roter Boskoop	Alexander Lucas
Topas	Gellerts Butterbirne

Vorschlagsliste D – Fassadenbegrünung

Schlänger/Ranker (Kletterhilfe erforderlich)		
	<i>Aristolochia macrophylla</i>	Pfeifenwinde
	<i>Celastrus orbiculatus</i>	Baumwürger
(E)	<i>Clematis in Arten und Sorten</i>	Waldrebe
(E)	<i>Lonicera in Arten und Sorten</i>	Geißblatt
	<i>Polygonum aubertii</i>	Knöterich
(E)	<i>Rosa in Arten und Sorten</i>	Kletter-Rosen
	<i>Wisteria sinensis</i>	Blauregen
Schlänger/Ranker (Selbstklimmer)		
E	<i>Hedera helix</i>	Efeu
	<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletter-Hortensie
E	<i>Parthenocissus in Arten und Sorten</i>	Wilder Wein

Vorschlagsliste E – Dachbegrünung

Stauden			
Einzel oder in sehr kleinen Gruppen			
<i>Crambe cordifolia</i>	Riesenschleierkraut	<i>Salvia pratensis</i> ssp. <i>Hae-matodes</i>	Wiesensalbei
In kleineren und größeren Gruppen:			
<i>Salvia nemerosa in Sorten</i>	Hain-Salbei	<i>Helianthemum nummularium</i>	Sonnenröschen
<i>Sedum spectabile/telephium in Sorten</i>	Purpur-Fetthenne		
In großen Gruppen/ flächig			
<i>Artemisia stelleriana</i>	Edelraute (niedrig)	<i>Sedum hybridum</i> „Immergrünchen“	immergrüner Sedum
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer		
Gräser			
Einzel oder in sehr kleinen Gruppen			
<i>Achnatherum in Art und Sorten</i>	Straußengras in Art und Sorten	<i>Molinia altissima</i> in Sorten	Rohr-Pfeifengras
<i>Melica ciliata</i>	Wimper-Perlgras		
In vorwiegend größeren Gruppen			
<i>Festuca ovina in Sorten</i>	Schafschwingel in Sorten	<i>Koeleria glauca</i>	Schillergras

Vorschlagsliste F – autochtones Saatgut

Samenmischung Blumenwiese (Blumen + Gräser) aus dem Produktionsraum (nach VWW) PR 6 SW	Extensive Wiesenfläche
---	------------------------