

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen** § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB)
- 1. Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit (i.V.m.)
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA-1 bis WA-4)** § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO
- 1.1.1 Nicht zulässig sind:**
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- 1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA-1, WA-2, WA-3 und WA-4 sind oberhalb des Erdgeschosses ausschließlich Wohnungen zulässig.** § 1 (7) Nr. 1 BauNVO
- 1.2 Mischgebiet (MI-1, MI-2)** § 6 BauNVO i.V.m.
- 1.2.1 Nicht zulässig sind:** § 1 (5), (6) BauNVO
- Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungsstätten.
- 1.2.2 Im Mischgebiet MI-1 sind in dem Baufenster mit maximal sieben Vollgeschossen im Erdgeschoss entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Stadtplatz ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:** § 1 (7) Nr. 1 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.3 Kerngebiet (MK-1, MK-2)** § 7 BauNVO i.V.m.
- 1.3.1 Nicht zulässig sind:** § 1 (5), (6) und (9) BauNVO
- Vergnügungsstätten,
 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 - Tankstellen,
 - Nutzungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO.
- 1.4 Fläche für den Gemeinbedarf - Schule -** § 9 (1) Nr. 5 BauGB
- Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule sind weitere untergeordnete Anlagen für soziale Zwecke und Wohnungen zulässig.
- 2. Flächen für soziale Wohnraumförderung** § 9 (1) Nr. 7 BauGB
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA-1, WA-2 und WA-3 sowie im Mischgebiet MI-1 dürfen jeweils nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche Wohnen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderfähige Wohnungen

zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans zusätzlich zu deren Anteil erbracht wird.

3. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
i.V.m.

3.1 Grundflächenzahl

§ 19 (4) BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf nur durch die Grundflächen der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Tiefgaragen überschritten werden.

3.2 Höhe der baulichen Anlagen

§ 16 (2) BauNVO i.V.m.
§ 18 BauNVO

Alle Höhenangaben sind absolute Maße in Metern, bezogen auf die Oberkante der dem Gebäude am nächsten liegenden öffentlichen Verkehrsfläche (= 0,00 m) gemessen in der Mittelachse der Gebäude. Die festgesetzten minimalen und maximalen Gebäudehöhen (H min./H max.) beziehen sich auf die Oberkante des letzten raumabschließenden Bauteils (einschließlich Brüstung, Attika).

3.3 Zahl der Vollgeschosse

§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO

3.3.1 Oberhalb des obersten Vollgeschosses ist nur die Anordnung eines Staffelgeschosses als Nichtvollgeschoss im Sinne der Hessischen Bauordnung zulässig.

3.3.2 In den Gebieten, in denen die Zahl der Vollgeschosse mit VII+ bzw. zwingend VII+ festgesetzt ist, ist ein weiteres Geschoss zulässig, wenn die Gebäudehöhe 25,0 m nicht überschreitet.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
i.V.m.

4.1 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien durch Balkone und Erker kann in einer Tiefe von bis zu 2,5 m auf einer Länge von maximal 50 % der Fassade zugelassen werden.

§ 23 (2) und (3)
BauNVO

4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA-2 mit der Festsetzung zwingend VII Geschosse kann eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen zur Angelika-Machinek-Straße zugunsten von Balkonen in einer Tiefe von bis zu 2,5 m auf einer Länge von maximal 75 % der Fassade zugelassen werden.

5. Tiefgaragen und Stellplätze

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

In allen Gebieten sind Stellplätze nur in Tiefgaragen in den hierfür festgesetzten Bereichen zulässig.

6. Nebenanlagen

§ 14 (1) BauNVO und
§ 23 (5) BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO nicht zulässig, ausgenommen hiervon ist das Kerngebiet MK-1.

- 7. Öffentliche Verkehrsfläche - Stadtplatz -** § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Die unter der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Stadtplatz zulässige Tiefgarage ist nur über die im Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen des angrenzenden Mischgebietes MI-1 zu erschließen.
- 8. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB
- 8.1 Neu anzupflanzende Bäume, Sträucher und sonstige Begrünungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für neu anzupflanzende Bäume sind standortgerechte Laubbäume als Hochstämme auszuwählen. Die in den Verkehrsflächen anzupflanzenden Bäume (Straßenbäume) sind in den Nord-Süd verlaufenden Straßen (Parsevalstraße und westlicher Teil der Angelika-Machinek-Straße) als säulenförmige (schmalkronige) Bäume und in den West-Ost verlaufenden Straßen (Felix-Kracht-Straße und nördlicher Teil der Angelika-Machinek-Straße) als breitkronige Bäume auszuführen.
- 8.2 Die Mindestpflanzgröße von Bäumen beträgt 18/20 cm Stammumfang auf den privaten Grundstücksfreiflächen und 20/25 cm Stammumfang im öffentlichen Raum. Der Mindeststammumfang wird in 1,0 m Höhe über der Bodenoberfläche gemessen.
- 8.3 Neu anzupflanzende Bäume sind in Baumscheiben von mindestens 6 m² oder in durchgehenden Pflanzstreifen von mindestens 2,0 m Breite zu pflanzen.
- 9. Erhalt von Bäumen** § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB
- Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind bei Abgang durch gleichwertige standortgerechte Nachpflanzungen zu ersetzen. Die festgesetzten Standorte zu erhaltener Bäume sind von vorhandenen Bodenversiegelungen dauerhaft zu befreien und mit geeignetem wasserdurchlässigem Material/Substrat auszustatten.
- 10. Bepflanzung von Grundstücksflächen** § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB
- In allen Baugebieten ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet.
- 11. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.** § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Innerhalb der festgesetzten Fläche sind Gehölze aus gebietsheimischen Arten, gestuft als neuer Waldrand, anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

- 12. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- Auf der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Stadtplatz sind mindestens 20 Bäume zu pflanzen.
- 13. Private Grünfläche - Immissionsschutzgehölz -** § 9 (1) Nr.15 BauGB
- Die private Grünfläche - Immissionsschutzgehölz - ist flächendeckend und gestuft mit standortgerechten, gebietsheimischen Bäumen der 1. und 2. Ordnung und mit Bäumen und Sträuchern der 3. Ordnung zu bepflanzen.
- 14. Dachbegrünung** § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB
- 14.1 Im Geltungsbereich sind alle Dachflächen von Gebäuden und Gebäudeteilen, denen die Bestimmungen der Hessischen Hochhaus-Richtlinie nicht entgegenstehen, mit Ausnahme notwendiger Fensteröffnungen in der Dachfläche zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 12 cm.
- 14.2 In den Mischgebieten MI-1 und MI-2 sind alle Dachflächen von eingeschossigen Gebäuden mit Ausnahme notwendiger Fensteröffnungen und zulässiger Terrassen auf der Dachfläche intensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 30 cm.
Im Mischgebiet MI-1 darf die Terrassengröße von 14 m² pro Wohneinheit auf der Dachfläche nicht überschritten werden.
- 15. Fassadenbegrünung** § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB
- Die als Fassadengrün festgesetzten Bereiche sind ab einer geschlossenen Außenwandfläche von mehr als 20 m² flächig zu begrünen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2 m Wandlänge.
- 16. Begrünung von Tiefgaragen** § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB
- 16.1 Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 80 cm zuzüglich Drainageschicht zu überdecken und zu begrünen.
Hiervon ausgenommen sind unmittelbar an die Hauptnutzung angrenzende Terrassen bis zu einer Tiefe von maximal 4,0 m.
- 16.2 Im Bereich von Baumpflanzungen ist in einem Radius von 2,0 m um jeden Baum eine Vegetationstragschicht von mindestens 1,5 m vorzusehen.
- 17. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** § 9 (1) Nr. 24 BauGB
- 17.1 Ausschließlich zur Wiesbadener Straße/Katharinenkreisel orientierte Wohnungen sind nicht zulässig.
- 17.2 Außenwohnbereiche von Wohnungen, die zur Wiesbadener Straße/Katharinenkreisel orientiert sind, müssen durch vorwie-

gend verglaste Bauelemente vor Verkehrslärm geschützt werden. Die zu verwendenden Bauelemente haben ein resultierendes Schalldämm-Maß von mindestens 10 dB(A) zu erbringen.

- 17.3 Für Wohnungen, die zusätzlich über einen zweiten Außenwohnbereich an den von der Wiesbadener Straße/Katharinenkreisel abgewandten Gebäudefassaden verfügen, gelten die Bestimmungen der Ziffer 17.2 nicht.

B. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen

§ 1a BauGB i.V.m.
§ 9 (1a) BauGB

18. Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Grundstücken im Bebauungsplan werden folgende Flächen und Maßnahmen festgesetzt und zugeordnet:
Die Anpflanzung von insgesamt 3.822 m² Auwald in der Gemarkung Fechenheim, Flur 20, Flurstücke 312 (teilweise), 313 und 314 sowie 483, 484, 485, 486, 487 und 488.
Die Flächen und Maßnahmen werden zu einem Drittel (1.274 m²) dem Allgemeinen Wohngebiet WA-1 und zu zwei Dritteln (2.548 m²) der Fläche für Gemeinbedarf - Schule - zugeordnet.

C. Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan

§ 9 (4) BauGB i.V.m.
§ 91 (3) Hessische Bauordnung (HBO) und
§ 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG)
§ 91 (1) Nr. 1 HBO

19. Baukörpergestaltung

- 19.1 Zu- und Abfahrtsrampen für Tiefgaragen sind in die Gebäude zu integrieren, ausgenommen hiervon ist das Kerngebiet MK-1.
- 19.2 Die notwendige Gebäudetechnik ist in die Gebäudehülle zu integrieren.
- 19.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA-2 müssen Staffelgeschosse an der Nordfassade um mindestens 2,0 m hinter die Fassade des obersten Vollgeschosses zurückspringen. Hiervon ausgenommen sind die mit zwingend VII+ Vollgeschossen festgesetzten Baufenster.
- 19.4 Dächer sind nur als Flachdächer zulässig.

20. Standflächen für Abfallbehältnisse

§ 91 (1) Nr. 3 HBO

Standplätze für Abfallbehältnisse sind in die Architektur zu integrieren.

- 21. Abgrabungen** § 91 (1) Nr. 5 HBO
- Im Vorgartenbereich sind Abgrabungen des Geländes nicht zulässig. Lichtschächte mit einer Tiefe von bis zu 0,70 m können ausnahmsweise auf einer Länge von maximal 25 % der Fassade zugelassen werden.
- 22. Einfriedungen** § 91 (1) Nr. 3 HBO
- Einfriedungen sind innerhalb des Vorgartenbereiches unzulässig.
- 23. Bewirtschaftung von Niederschlagswasser** § 37 (4) HWG
- 23.1 Das auf den privaten Grundstücken und der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Stadtplatz anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen zu versickern, zu sammeln und zu verwerten oder ausnahmsweise gedrosselt abzuleiten.
- 23.2 Die Bewirtschaftungsanlagen sind so zu bemessen, dass die Einleitung von Niederschlagswasser von den privaten Grundstücken und der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Stadtplatz in die öffentlichen Bewirtschaftungsanlagen auf 10 Liter pro Sekunde je Hektar Grundstücksfläche begrenzt wird.