

<b>A.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	§ 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB)
<b>1.</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit (i.V.m).
1.1	<u>Flächen für soziale Wohnraumförderung</u>  Im gesamten Geltungsbereich, mit Ausnahme der Urbanen Gebiete MU-1 und MU-3, dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30% der in den Gebäuden zulässigen Geschossfläche Wohnen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.  Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in anderen Wohngebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zusätzlich zu deren Anteil erbracht wird.	§ 9 (1) Nr. 7 BauGB
1.2	<u>Allgemeines Wohngebiet (WA und WA-1)</u>	§ 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.V.m.
1.2.1	Nicht zulässig sind: <ul style="list-style-type: none"><li>- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li><li>- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,</li><li>- Anlagen für Verwaltungen,</li><li>- Gartenbaubetriebe,</li><li>- Tankstellen.</li></ul>	§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO
1.2.2	In den Allgemeinen Wohngebieten WA-1 ist die Wohnnutzung erst zulässig, wenn die maßgeblich lärmemittierende gewerbliche Nutzung auf der Liegenschaft Rödelheimer Landstraße 11 bis 13a aufgegeben wurde.	§ 9 (2) Nr. 2 BauGB
1.3	<u>Urbanes Gebiet (MU bis MU-4)</u>	§ 6a BauNVO i.V.m.
1.3.1	Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten.	§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO
1.3.2	In dem Urbanen Gebiet MU-4 ist die Wohnnutzung erst zulässig, wenn die maßgeblich lärmemittierende gewerbliche Nutzung auf der Liegenschaft Rödelheimer Landstraße 11 bis 13a aufgegeben wurde.	§ 9 (2) Nr. 2 BauGB
1.3.3	In dem Urbanen Gebiet MU-2 sind 80 % der zulässigen Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden.	§ 6a (4) Nr. 4 BauNVO
1.3.4	In den Urbanen Gebieten MU und MU-2 sind im Erdgeschoss entlang der Ludwig-Landmann-Straße Wohnnutzungen nicht zulässig.	§ 6a (4) Nr. 1 BauNVO
1.4	<u>Sondergebiet - Quartiersmitte - (SO-Quartiersmitte)</u>	§ 11 BauNVO i.V.m. § 9 (3) BauGB
1.4.1	Das Sondergebiet - Quartiersmitte - dient vorwiegend dem Wohnen und der zentral, dem Wohnen dienenden Infrastruktur sowie der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die der Nahversorgung dienen.	

- Zulässig sind:
- Wohnnutzungen,
  - dem Wohnen dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe,
  - großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment „Lebensmittelverbrauchermärkte“.
- 1.4.2 Im Sondergebiet - Quartiersmitte - sind die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment „Lebensmittelverbrauchermärkte“ nur im Erdgeschoss der nördlichen überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.5 Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO i.V.m.
- 1.5.1 Im Gewerbegebiet sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO
- 1.5.2 Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten. § 1 (6) BauNVO
- 1.6 Gemeinbedarf § 9 (1) Nr. 5 BauGB
- Im Sondergebiet SO - Quartiersmitte - ist auf der überbaubaren Grundstücksfläche, die mit „Grundschule“ gekennzeichnet ist, im Untergeschoss, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss eine Geschossfläche von 7.000 m<sup>2</sup> zuzüglich einer Grundstücksfreifläche von 1.600 m<sup>2</sup> ausschließlich für kulturelle Zwecke, hier „Grundschule“ mit einem direkten Zugang zum Quartiersplatz festgesetzt. i.V.m. § 9 (3) BauGB
- 2. Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.
- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossfläche (GF) § 16 (2) BauNVO § 19 (4) BauNVO
- 2.1.1 In allen Baugebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt maximal 0,8 überschritten werden.
- 2.1.2 In allen Baugebieten werden Terrassen bis zu einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit nicht in die GRZ eingerechnet. § 16 (6) BauNVO
- 2.1.3 Bei der Berechnung der Geschossfläche sind die Flächen von oberirdischen Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände einzu beziehen. § 20 (3) BauNVO

- 2.2 **Höhe der baulichen Anlagen** § 16 (2) BauNVO i.V.m.  
§ 18 (1) BauNVO  
Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (H max.) bezieht sich auf die Oberkante des letzten raumabschließenden Bauteils (einschließlich Brüstung, Attika) gemessen in der Mittelachse der Gebäude. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (in der Regel Oberkante angrenzender Bürgersteig).
3. **Bauweise** § 9 (1) Nr. 2 BauGB  
i.V.m. § 22 BauNVO  
**Abweichende Bauweise**  
Zulässig sind Gebäude in offener Bauweise mit maximaler Gebäudelänge von 55,0 m.
4. **Überbaubare Grundstücksflächen** § 9 (1) Nr. 2 BauGB  
i.V.m.  
4.1 Bei Gebäudelängen von mehr als 70,0 m ist ein Zurücktreten von der Baulinie um bis zu 2,0 m auf einer Länge von jeweils maximal 30,0 m zulässig. Gleichzeitig kann die rückwärtige Baugrenze in demselben Maß überschritten werden. § 23 (2) und (3) BauNVO  
4.2 Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen zur Errichtung von Balkonen von bis zu 2,0 m und Terrassen von bis zu 3,5 m ist zulässig. § 23 (3) BauNVO  
4.3 Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen von bis zu 4,0 m für Kindertagesstätten ist zulässig. § 23 (3) BauNVO  
4.4 In den Urbanen Gebieten MU und MU-4 ist eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen von bis zu 4,0 m für Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. § 23 (3) BauNVO  
4.5 Die von den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen abgewandten Baugrenzen gelten nicht für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. § 23 (3) BauNVO  
4.6 Im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche, die im Planbild mit „LR“ gekennzeichnet ist, ist an zweckentsprechender Stelle mit Ausnahme notwendiger Stützen ein Luftraum in Baufeldtiefe mit einer Breite von mindestens 10,0 m und einer lichten Höhe von mindestens 5,0 m auszubilden. § 9 (1) Nr. 9 BauGB
5. **Nebenanlagen** § 9 (1) Nr. 4 BauGB  
i.V.m.  
Im gesamten Geltungsbereich sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. § 14 (1) BauNVO und § 23 (5) BauNVO  
Ausnahmsweise sind Kinderspielplätze zulässig.
6. **Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen** § 9 (1) Nr. 4 BauGB  
i.V.m.  
Im gesamten Geltungsbereich sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Ausnahmsweise sind im Gewerbegebiet GE und den Urbanen Gebieten MU, MU-2 und MU-3 oberirdische Stellplätze zulässig, wenn diese den gewerblichen Nutzungen § 12 (6) BauNVO und § 23 (5) BauNVO

zugeordnet werden.

Ausnahmsweise sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen maximal 10% der erforderlichen Fahrradabstellplätze je Baugrundstück zulässig.

- 7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** § 9 (1) Nr. 24 BauGB
- 7.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA und WA-1, im Sondergebiet - Quartiersmitte - sowie in den Urbanen Gebieten MU-1 bis MU-4 sind ausschließlich zu den Bahntrassen orientierte Wohnungen nicht zulässig.
- 7.2 Außenwohnbereiche von Wohnungen die zu den Bahntrassen orientiert sind, sind durch verglaste oder in ihrer Wirkung vergleichbare Bauelemente vor Schienenverkehrslärm zu schützen. Die Bauelemente haben in allen oberirdischen Geschossen ein resultierendes Schalldämm-Maß von mindestens 10 dB(A) zu erbringen. Ausnahmsweise sind zu den Bahntrassen orientierte Außenwohnbereiche ohne bauliche Schallschutzvorkehrungen zulässig, sofern ein zweiter Außenwohnbereich zur schallabgewandten Seite nachgewiesen wird.
- 8. Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB
- 8.1 Die zur Erhaltung und Anpflanzung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Aufschüttungen und Abgrabungen im Traufbereich der Bäume sind nicht zulässig, die Kronen- und Stammbereiche sind vor Beschädigungen zu schützen.
- 8.2 Beim Ersatz der als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind Abweichungen von den festgesetzten Standorten um bis zu 3,0 m zulässig.
- 8.3 Für neu anzupflanzende Bäume sind standortgerechte Laubbäume als Hochstämme zu verwenden.
- 8.4 Die Mindestpflanzgröße von Bäumen beträgt 20/25 cm Stammumfang. Der Mindeststammumfang wird in 1,0 m Höhe über der Bodenoberfläche gemessen.
- 8.5 Neu zu pflanzende Bäume sind jeweils in begrünzte Baumscheiben von mindestens 8 m<sup>2</sup> Oberfläche oder in durchgehenden Pflanzstreifen von mindestens 2,0 m Breite zu pflanzen.
- 9. Öffentliche Grünflächen** § 9 (1) Nr. 15 BauGB i.V.m.
- 9.1 In der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - und der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage mit Schulsportflächen - sind untergeordnete Spiel- und Freizeitflächen einschließlich Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck dienen, zulässig.

- 9.2 In der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage mit Schulsportflächen - sind innerhalb der im Plan dargestellten Umgrenzung Schulsportflächen zulässig.
- 9.3 Je angefangene 250 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB
- 10. Befestigte Flächen auf Baugrundstücken** § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Stellplätze und Zufahrten sowie sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Niederschläge versickert oder in angrenzende Pflanzflächen entwässert werden können.
- 11. Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen** § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB
- 11.1 In den Urbanen Gebieten MU, MU-1 bis MU-4 und im Gewerbegebiet GE ist je angefangene 1.000 m<sup>2</sup>, in allen Allgemeinen Wohngebieten WA und WA-1 je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit Anschluss an den gewachsenen Boden zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind hierbei anzurechnen.
- 11.2 Im Sondergebiet - Quartiersmitte - sind insgesamt mindestens 6 standortgerechte Laubbäume mit Anschluss an den gewachsenen Boden zu pflanzen. Hiervon sind mindestens 4 Bäume auf dem Quartiersplatz anzupflanzen.
- 12. Dachbegrünung** § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB
- Sämtliche Dachflächen von Gebäuden sind dauerhaft mit einer mindestens 12 cm starken Vegetationstragschicht zu überdecken und zu begrünen. Erforderliche Dachöffnungen oder Belichtungsflächen sind hiervon ausgenommen.
- 13. Begrünung von Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche** § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB
- Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 80 cm zu überdecken und zu begrünen. Die Oberkante der Vegetationstragschicht ist niveaugleich an die öffentlichen Flächen anzubinden. Als Bezugshöhe dient die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, jeweils bezogen auf die Gebäudemittelachse lotrecht zur Straßenbegrenzungslinie.
- 14. Geh- und Leitungsrechte** § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Die Punkte A-B kennzeichnen die Anfangs- und Endpunkte von Wegeverbindungen, die eine lichte Mindestbreite von 3,5 m aufweisen müssen. Die Lage der Verbindungen ist zweckentsprechend zu wählen. Die Flächen der Wegeverbindungen sind mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die dauerhafte Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit ist zu gewährleisten.

- B. 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
- 15. Dachgestaltung**
- Als Dachform sind ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit maximal 15° Neigung zulässig.
- 16. Baukörpergestaltung** § 91 (1) Nr. 1 HBO
- 16.1 Oberhalb des letzten festgesetzten Vollgeschosses ist aus gestalterischen Gründen kein weiteres Geschoss zulässig.
- 16.2 Das Zurücksetzen der Außenwand von Gebäuden ist im obersten Geschoss entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur für die Ausbildung von Loggien zulässig.
- 16.3 Zu- und Abfahrtsrampen sowie Zu- und Ausgänge von Tiefgaragen und die Andienung von Einzelhandelsflächen sind in die Gebäude der baulichen Hauptanlagen zu integrieren.
- 16.4 Die Gebäudetechnik ist in die Architektur zu integrieren oder gestalterisch an die Grundstücksfreiflächenplanung anzupassen.
- 17. Sockelhöhen** § 91 (1) Nr. 1 HBO
- Die maximale Sockelhöhe beträgt 0,8 m. Die Sockelhöhe wird gemessen zwischen Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden und Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, jeweils bezogen auf die Gebäudemittelachse lotrecht zur Straßenbegrenzungslinie.
- 18. Standflächen für Abfallbehältnisse** § 91 (1) Nr. 3 HBO
- Standflächen für Abfallbehältnisse sind in die Architektur zu integrieren oder allseitig (auch von oben) durch bauliche Einfassungen abzuschirmen oder zu begrünen. Dabei soll die Abschirmung auf die Materialität des Hauptbaukörpers abgestimmt werden.
- 19. Einfriedungen und Sichtschutzelemente** § 91 (1) Nr. 3 HBO
- 19.1 Angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen sind Einfriedungen von Baugrundstücken nur aus massiven Sockelmauern mit bis zu 0,5 m Höhe in Verbindung mit massiven Stützen und Zaunelementen aus Metall bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,5 m zulässig.
- 19.2 Einfriedungen angrenzend an öffentliche Grünflächen und an die mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasteten

Flächen der Wegeverbindungen A-B sind nur als Zäune mit zu diesen Flächen vorgesetzter Hecke mit einer maximalen Gesamthöhe von 1,5 m zulässig.

19.3 Einfriedungen zwischen den privaten Baugrundstücken der Allgemeinen Wohngebiete WA und WA-1 und des Urbanen Gebiets MU-4 sowie Einfriedungen von Grundstücksfreiflächen der Kindertagesstätten sind nur in Form von Hecken oder beidseitig in Hecken eingefassten Zäunen in einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig.

19.4 Zwischen den Grundstücksfreiflächen, die den erdgeschossigen Wohnungen direkt zugeordnet sind, sind je Baugrundstück nur einheitlich gestaltete Sichtschutzelemente bis zu einer Höhe von 1,8 m und einer Länge von 2,5 m im Anschluss an die Gebäude zulässig.

## **20. Bewirtschaftung von Niederschlagswasser**

§ 37 (4) HWG

20.1 Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete, möglichst naturnahe Bewirtschaftungsanlagen zu sammeln, zu verwerten und gedrosselt abzuleiten.

20.2 Die Bewirtschaftungsanlagen sind so zu bemessen, dass die Einleitung von Niederschlagswasser von den privaten Grundstücken in die öffentlichen Bewirtschaftungsanlagen auf 8 Liter pro Sekunde je Hektar Grundstücksfläche begrenzt wird.