

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen** § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB)
- 1. Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit (i.V.m.) § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- 1.1 Urbanes Gebiet (MU)**
- 1.1.1 In den Urbanen Gebieten MU-1 bis MU-4 sind folgende Nutzungen nicht zulässig: § 1 (5), (6) und (9) BauNVO
- Betriebe und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung und Schaustellung dienen,
 - Vergnügungsstätten,
 - Tankstellen.
- 1.1.2 In den Urbanen Gebieten MU-2 bis MU-4 sind ab dem 1. Obergeschoss ausschließlich Wohnnutzungen zulässig. Ausnahmsweise können nicht störende gewerbliche Nutzungen zugelassen werden. § 6a (4) Nr. 2 § 1 (7) Nr. 2 BauNVO
- 1.1.3 Im Urbanen Gebiet MU-2 ist im Erdgeschoss auf einer Geschossfläche von 950 m² zuzüglich einer Freifläche von 600 m² ausschließlich eine Kindertagestätte zulässig. § 1 (7) BauNVO
- 1.1.4 Im Urbanen Gebiet MU-1 ist das Wohnen nicht zulässig. § 1 (4) BauNVO
- 2. Flächen für soziale Wohnraumförderung** § 9 (1) Nr. 7 BauGB
- 2.1 In den Urbanen Gebieten MU-2 und MU-3 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 40 % der in den Gebäuden zulässigen Geschossfläche Wohnen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte.
- 2.2 Im Urbanen Gebiet MU-4 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30% der zulässigen Geschossfläche Wohnen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte.
- 2.3 Ausnahmsweise können Gebäude ohne förderfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Ziffer 2.1 und 2.2 erforderliche Mindestanteil in anderen Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplans zusätzlich erbracht wird.
- 3. Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.
- 3.1 Höhe der baulichen Anlagen § 16 (2) BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO
- Als maximale Gebäudehöhe (H max.) gilt der Abstand zwischen der Oberkante der dem Gebäude am nächsten liegenden öffentlichen Verkehrsfläche (= 0,00 m) und der Oberkante des letzten raumabschließenden Bauteils (einschließlich Brüstung, Attika), gemessen in der Mittelachse des Gebäudes.

- 3.2 **Geschossfläche** § 16 (2) BauNVO i.V.m.
§ 20 (3) BauNVO
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 mitzurechnen.
4. **Nebenanlagen** § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m.
§ 14 (1) und § 23 (5) BauNVO
- 4.1 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- 4.2 Ausnahmsweise können Kinderspielplätze und Standplätze für Unterflurabfallbehälter auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
5. **Stellplätze und Tiefgaragen**
- 5.1 In den Urbanen Gebieten MU-1 bis MU-4 sind folgende Nutzungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in Tiefgaragen zulässig:
- Stellplätze,
- Abstellplätze für Fahrräder. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m.
§ 12 (6) BauNVO bzw. § 14 (1) BauNVO
- 5.2 Ausnahmsweise können maximal 20 % der erforderlichen Abstellplätze für Fahrräder auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des jeweiligen Grundstücks zugelassen werden. § 23 (5) BauNVO
6. **Befestigte Flächen auf Baugrundstücken** § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- 6.1 Terrassen, Wege und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Niederschläge versickern oder in angrenzende Pflanzflächen entwässert werden können.
7. **Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen** § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB
- 7.1 Alle nicht befestigten und nicht überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft flächig zu bepflanzen. Das Anlegen von Splitt-, Kies- und Schotterflächen sowie der Einbau von Folien sind nicht zulässig.
- 7.2 In den Urbanen Gebieten MU-1 bis MU-4 und auf der Gemeinbedarfsfläche ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Vorhandene Laubbäume werden angerechnet.
8. **Erhalt von Bäumen und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB
- 8.1 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei Ersatzpflanzung ist eine Standortabweichung von bis zu 3,00 m zulässig.

8.2 Neu anzupflanzende Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

8.3 Die Mindestpflanzgröße von Bäumen beträgt 18/20 cm Stammumfang auf den privaten Grundstücksflächen und 20/25 cm Stammumfang auf den öffentlichen Verkehrsflächen. Der Mindeststammumfang wird in 1,00 m Höhe über der Geländeoberfläche gemessen. Neu anzupflanzende Bäume sind in Baumscheiben von mindestens 6 m² oder in durchgehenden Pflanzstreifen von mindestens 2,00 m Breite zu pflanzen.

9. Begrünung von Tiefgaragen

§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25
BauGB

9.1 Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind jeweils zu 50 % mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 0,35 m und 1,20 m jeweils zuzüglich Filter- und Drainageschicht zu überdecken und dauerhaft zu begrünen.

10. Dachbegrünung

§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25
BauGB

10.1 Alle Dachflächen von Gebäuden mit einem Neigungswinkel bis 20 Grad sind flächig und dauerhaft zu begrünen. Davon ausgenommen sind Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, Dachterrassen sowie sonstige technische Aufbauten. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 0,12 m zuzüglich Filter- und Drainageschicht.

10.2 Eine Kombination mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist zulässig, wenn die Funktion der Dachbegrünung nicht beeinträchtigt wird.

11. Fassadenbegrünung

§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25
BauGB

11.1 Alle nach Süden orientierten Gebäudefassaden in den Innenhöfen der Urbanen Gebiete MU-1 bis MU-4 und der Gemeinbedarfsfläche sind mit Vorkehrungen auszustatten, welche die großflächige und dauerhafte Begrünung der Gebäudefassade mit Rank- und/oder Kletterpflanzen ermöglichen. Pro 1,50 m Fassadenwandlänge ist eine Pflanze zu pflanzen.

12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

12.1 In den Urbanen Gebieten MU-2 bis MU-4 sind ausschließlich zur Zuckschwerdtstraße oder zur Bahnstrecke Frankfurt-Höchst - Frankfurt-Hauptbahnhof sowie zur Bahnstrecke der Regionaltangente West orientierte Wohnungen nicht zulässig.

12.2 Außenwohnbereiche von Wohnungen sind durch vorwiegend verglaste Bauelemente vor Verkehrslärm zu schützen. Dazu sind in den Urbanen Gebieten MU-2 bis MU-4 an den zur Zuckschwerdtstraße oder zur Bahnstrecke Frankfurt-Höchst - Frankfurt-Hauptbahnhof sowie zur Bahnstrecke der Regional-

tangente West orientierten Außenwohnbereichen Bauelemente, wie beispielsweise geschoss- oder halbohohe Glaswände, mit einem resultierenden Schalldämm-Maß von mindestens $R_w = 10$ dB zu verwenden.

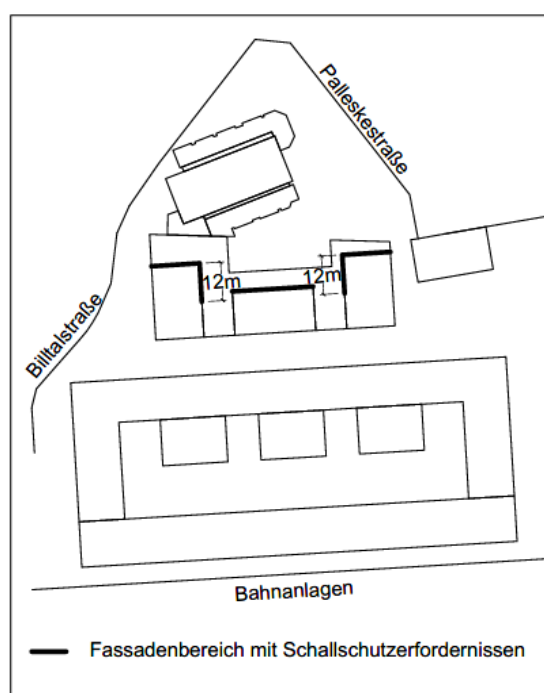
Ausnahmsweise sind zu den Bahntrassen orientierte Außenwohnbereiche ohne bauliche Schallschutzvorkehrungen zulässig, sofern ein zweiter Außenwohnbereich zur schallabgewandten Seite nachgewiesen wird.

- 12.3 An den in der Übersicht unter Ziffer 12.3 als zu schützend dargestellten Fassadenbereichen in dem Urbanen Gebiet MU-2 sind Vorkehrungen zum Schutz vor Anlagengeräuschen im Sinne der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zu treffen.

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen, die an den zu schützenden Fassadenbereichen liegen, sind mit geeigneten baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, wie zum Beispiel Festverglasungen, Doppelfassaden, Prallscheiben, festverglasten Vorbauten (Loggien, Wintergärten) und besonderen Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbaren Maßnahmen auszustatten, durch die sichergestellt ist, dass

- durch diese Vorkehrungen bei bestimmungsgemäßer Nutzung ein maßgeblicher Immissionsort gemäß Ziffer A.1.3. des Anhangs der TA Lärm nicht entstehen kann, oder
- durch diese Vorkehrungen der nach Ziffer 6.1 der TA Lärm für ein urbanes Gebiet geltende Immissionsrichtwert für die Nacht vor allen zu öffnenden Fenstern von Aufenthaltsräumen eingehalten werden kann.

Dabei ist zugleich zu gewährleisten, dass die Schutzwirkung der baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen nicht durch die Bewohner beeinflusst werden kann.



- B. Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan** § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 Hessische Bauordnung (HBO) und § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG)
- 13. Baukörpergestaltung** § 91 (1) Nr. 1 HBO
- 13.1 Die Zu- und Ausfahrtsrampen von Tiefgaragen sind in die Gebäude zu integrieren. Ausnahmsweise können Zu- und Ausfahrtsrampen von Tiefgaragen im festgesetzten Bereich für Ein- und Ausfahrten außerhalb der Gebäude zugelassen werden.
- 13.2 Die notwendige Gebäudetechnik ist in die Gebäudehülle zu integrieren. Ausnahmsweise können notwendige technische Aufbauten oberhalb des letzten Geschosses zugelassen werden. Diese müssen an allen Seiten um mindestens 1,50 m von der Gebäudeaußenkante zurückgesetzt werden. Ausnahmsweise können sie innerhalb eines Abstandes von 1,50 m zur Gebäudekante zugelassen werden, wenn sie eine technische Aufbauhöhe von 1,40 m nicht überschreiten.
- 14. Standflächen für Abfallbehältnisse** § 91 (1) Nr. 3 HBO
- 14.1 Standflächen für Abfallbehältnisse sind mit Ausnahme von Unterflurabfallbehältnissen in die Architektur zu integrieren.
- 15. Einfriedungen** § 91 (1) Nr. 3 HBO
- 15.1 Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m ab der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.
- 15.2 Einfriedungen von Kindertagesstätten zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur in Form von Hecken oder beidseitig in Hecken eingefassten Zäunen mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.
- 16. Bewirtschaftung von Niederschlagswasser** § 37 (4) HWG
- 16.1 Das in den Urbanen Gebieten MU-1 bis MU-4 und auf der Fläche für Gemeinbedarf - Jugend- und Kulturzentrum - anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete, möglichst naturnahe Bewirtschaftungsanlagen zu sammeln und zu verwerten oder zu versickern. Niederschlagswasser, welches nicht vollständig verwertet oder versickert werden kann, kann in die öffentlichen Entwässerungsanlagen eingeleitet werden.
- 16.2 Die Bewirtschaftungsanlagen sind so zu bemessen, dass die Einleitung des Niederschlagswassers in die öffentlichen Entwässerungsanlagen auf maximal 10 Liter pro Sekunde je Hektar Grundstücksfläche begrenzt wird.