

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	Im Geltungsbereich sind nicht zulässig: <ul style="list-style-type: none">- Betriebe und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung und Schaustellung dienen,- Vergnügungsstätten.	§ 1 (5) und (6) Baunutzungsverordnung (BauNVO)
1.2	<u>Allgemeines Wohngebiet WA-1</u> Im Allgemeinen Wohngebiet WA-1 ist im Erdgeschoss eine Geschossfläche von insgesamt mindestens 1.180 m ² sowie eine Grundstücksfreifläche von mindestens 660 m ² ausschließlich für eine Kindertagesstätte zu verwenden.	§ 4 (BauNVO) i.V.m. § 1 (7) Nr. 1, (8) und (9) BauNVO
1.3	<u>Urbane Gebiete (MU-1, MU-2, MU-3)</u>	§ 6a BauNVO
1.3.1	Im Urbanen Gebiet MU-1 sind mindestens 2.000 m ² Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden.	§ 6a (4) Nr. 4 BauNVO
1.3.2	In den Vordergebäuden des Urbanen Gebiets MU-1 sind im Erdgeschoss entlang der Mainzer Landstraße ausschließlich folgende Nutzungen zulässig: <ul style="list-style-type: none">- Einzelhandelsbetriebe,- Schank- und Speisewirtschaften,- sonstige Gewerbebetriebe,- Anlagen für Verwaltungen sowie- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Hiervon ausgenommen sind die für die Erschließung notwendigen Flächen und Hauseingänge.	§ 6a (4) Nr. 4 und § 1 (7) Nr. 1 und (8) BauNVO
1.3.3	Im Urbanen Gebiet MU-1 ist im Erdgeschoss eine Geschossfläche von insgesamt mindestens 850 m ² sowie eine Grundstücksfreifläche von mindestens 540 m ² ausschließlich für eine Kindertagesstätte zu verwenden.	§ 1 (7) Nr. 1, (8) und (9) BauNVO
1.3.4	Im Urbanen Gebiet MU-2 sind im Erdgeschoss mindestens 50 Prozent der Geschossfläche für folgende Nutzungen zu verwenden: <ul style="list-style-type: none">- Einzelhandelsbetriebe,- Schank- und Speisewirtschaften,- sonstige Gewerbebetriebe,- Anlagen für Verwaltungen sowie- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	§ 6a (4) Nr. 4 und § 1 (7) Nr. 1 und (8) BauNVO

- 1.3.5 In den Urbanen Gebieten MU-3 sind im Erdgeschoss mindestens 20 Prozent der Geschossfläche für folgende Nutzungen zu verwenden:
- Einzelhandelsbetriebe,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.4 Kerngebiet (MK)
Im Kerngebiet MK sind Nutzungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO nicht zulässig.
- 2. Flächen für soziale Wohnraumförderung**
- 2.1 In allen Baugebieten dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 Prozent der in den Gebäuden zulässigen Geschossfläche für Wohnen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte.
- 2.2 Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Ziffer 2.1 erforderliche Mindestanteil in anderen Wohngebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zusätzlich zu deren Anteilen erbracht wird.
- 3. Maß der baulichen Nutzung**
- 3.1 Grundflächenzahl
- 3.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA-1 und im Urbanen Gebiet MU-1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von insgesamt maximal 0,85 überschritten werden.
- 3.1.2 Im Kerngebiet MK darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von insgesamt maximal 0,9 überschritten werden.

§ 1 (7) Nr. 1 und (8)
BauNVO

§ 7 BauNVO i.V.m.

§ 1 (5) BauNVO

§ 9 (1) Nr. 7 BauGB

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
i.V.m.

§ 19 (4) BauNVO

- 3.2 Höhe der baulichen Anlagen § 16 (2) BauNVO
i.V.m.
- 3.2.1 Alle Höhenangaben sind absolute Maße bezogen auf 0,00 = 96,67 m über Normalhöhennull (NHN). Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (H max.) bezieht sich auf die Oberkante des letzten raumabschließenden Bauteils, bei geneigten Dächern auf die Firsthöhe, bei Flachdächern auf die Oberkante des höchsten Gebäudeteils (einschließlich Brüstung, Attika), gemessen in der Mittelachse der Gebäude. § 18 (1) BauNVO
- 3.2.2 Im Kerngebiet MK kann eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (H max.) von 60,00 m durch technische Aufbauten und Technikgeschosse ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese eine Höhe von maximal 7,00 m nicht überschreiten und insgesamt nicht mehr als 60 Prozent der Dachfläche einnehmen. § 16 (6) BauNVO
- 3.2.3 Oberhalb des obersten Vollgeschosses ist ein Dachgeschoss oder ein Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss im Sinne der Hessischen Bauordnung mit einer maximalen Höhe von 4,00 m zulässig. § 16 (6) BauNVO
- 3.2.4 Über Staffelgeschosse hinausgehende Technikgeschosse sind nicht zulässig. Untergeordnete technische Aufbauten können bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m und Aufzugsüberfahrten bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese nicht mehr als 20 Prozent der Dachfläche der Staffelgeschosse einnehmen. § 16 (6) BauNVO
- 3.3 Geschossfläche
- 3.3.1 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von oberirdischen Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände einzubeziehen. § 20 (3) BauNVO
- 3.3.2 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Geschossflächen kann ausnahmsweise für Zu- und Ausfahrtrampen von Tiefgaragen, Zu- und Ausgänge von Tiefgaragen, Fahrradabstellräume und Räume für Abfallbehältnisse zugelassen werden, wenn diese im Erdgeschoss der baulichen Anlagen errichtet und in die Gebäudehülle integriert werden. § 16 (6) BauNVO
4. **Überbaubare Grundstücksflächen** § 9 (1) Nr. 2 BauGB
i.V.m.
- 4.1 Überschreitungen straßenseitiger Baugrenzen zur Errichtung von Balkonen und Loggien sowie zur Ausbildung von Erkern können ausnahmsweise in folgendem Umfang zugelassen werden: § 23 (3) BauNVO
- in den Urbanen Gebieten MU-1, MU-2 und MU-3 sowie im Kerngebiet MK entlang der Mainzer Landstraße bis zu einer

- Tiefe von maximal 1,50 m auf maximal 40 Prozent der Fassadenlänge,
 - auf der Fläche für den Gemeinbedarf - Schule - und im Allgemeinen Wohngebiet WA-1 entlang der Frankenallee bis zu einer Tiefe von maximal 1,00 m auf maximal 55 Prozent der Fassadenlänge,
 - im Urbanen Gebiet MU-1 entlang der Frankenallee bis zu einer Tiefe von maximal 1,00 m auf maximal 15 Prozent der Fassadenlänge,
 - auf der Fläche für den Gemeinbedarf - Schule - und im Urbanen Gebiet MU-3 entlang der Günderrodestraße bis zu einer Tiefe von maximal 0,50 m auf maximal 35 Prozent der Fassadenlänge,
 - im Allgemeinen Wohngebiet WA-1, im Kerngebiet MK und im Urbanen Gebiet MU-1 entlang der Hellerhofstraße bis zu einer Tiefe von maximal 0,50 m auf maximal 35 Prozent der Fassadenlänge und
 - im Urbanen Gebiet MU-1 entlang der Gutenbergstraße bis zu einer maximalen Tiefe von 0,50 m auf maximal 40 Prozent der Fassadenlänge.
- 4.2 Im Urbanen Gebiet MU-1 können Überschreitungen der straßenseitigen Baugrenzen zur Ausbildung eines Dachüberstands bis zu einer Tiefe von maximal 0,50 m auf der gesamten Fassadenlänge ausnahmsweise zugelassen werden. § 23 (3) BauNVO
- 4.3 Im Urbanen Gebiet MU-1 können Überschreitungen der straßenseitigen Baugrenzen zur Ausbildung von Vordächern im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von maximal 0,50 m auf der gesamten Fassadenlänge oder bis zu einer maximalen Tiefe von 1,00 m auf maximal 20 Prozent der Fassadenlänge ausnahmsweise zugelassen werden. § 23 (3) BauNVO
- 4.4 Im Urbanen Gebiet MU-1 können Überschreitungen der rückwärtigen Baugrenzen zur Errichtung von Balkonen bis einer Tiefe von maximal 1,50 m sowie zur Errichtung von Terrassen und Fluchttreppen bis zu einer Tiefe von maximal 3,00 m auf maximal 20 Prozent der gesamten Fassadenlänge ausnahmsweise zugelassen werden. § 23 (3) BauNVO
- 4.5 Im Allgemeinen Wohngebiet WA-1 können Überschreitungen der rückwärtigen Baugrenzen zur Errichtung von Balkonen bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m auf maximal 10 Prozent der gesamten Fassadenlänge ausnahmsweise zugelassen werden. § 23 (3) BauNVO
- 4.6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 (5) BauNVO
- Im Vorgartenbereich entlang der Mainzer Landstraße, der Günderrodestraße und der Frankenallee sind Tiefgaragen und sonstige bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht zulässig.

- 5. Nebenanlagen** § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m.
§ 14 (1) und (1a) BauNVO
- Mit Ausnahme von Kinderspielplätzen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) und (1a) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- 6. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen** § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m.
- 6.1 In allen Baugebieten sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. § 12 (4) BauNVO
- 6.2 In den Vordergebäuden des Urbanen Gebiets MU-1 entlang der Gutenberg- oder Hellerhofstraße kann im Erdgeschoss ausnahmsweise die Errichtung von insgesamt zwei Carsharing-Stellplätzen zugelassen werden, sofern diese unmittelbar an die Tiefgaragenzu- und -abfahrten oder die gewerbliche Andienungszone angrenzen und sie in die Gebäudehülle integriert sind. § 12 (4) BauNVO
- 7. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB
- 7.1 Neu anzupflanzende Bäume, Sträucher und sonstige Begrünungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für neu anzupflanzende Bäume sind standortgerechte, groß- und mittelkronige Laubbäume zu verwenden.
- 7.2 Die Mindestpflanzgröße von Bäumen beträgt auf den privaten Grundstücksfreiflächen 18/20 cm, im öffentlichen Raum 20/25 cm Stammumfang gemessen in 1,00 m Höhe.
- 7.3 Neu anzupflanzende Bäume sind in Baumscheiben von mindestens 6 m² oder in durchgehende Pflanzstreifen von mindestens 2,00 m Breite zu pflanzen.
- 8. Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen** § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB
- 8.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA-1 und WA-2, den Urbanen Gebieten MU-1, MU-2 und MU-3 sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf - Schule - sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Vorhandene Laubbäume werden angerechnet.
- 8.2 Im Kerngebiet MK ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Vorhandene Laubbäume werden angerechnet.
- 8.3 Alle nicht befestigten und nicht überbauten Grundstücksflächen sind flächig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens

30 Prozent der zu begrünenden Grundstücksflächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen.

Das Anlegen von Splitt-, Kies- oder Schotterflächen sowie der Einbau von Folien sind nicht zulässig.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

9.1 Schutz von Wohnungen und deren Aufenthaltsräumen

9.1.1 Ausschließlich zur Mainzer Landstraße und/oder zur Günderrodestraße orientierte Wohnungen sind nicht zulässig. Sie können in den Urbanen Gebieten MU-1 und MU-2 sowie im Kerngebiet MK ausnahmsweise zugelassen werden, wenn ansonsten ungeeignete Wohnungszuschnitte und/oder eine unverhältnismäßig aufwändige bzw. unwirtschaftliche Erschließung der Gebäude und Wohnungen nicht zu vermeiden wären.

9.1.2 In den Urbanen Gebieten MU-1 und MU-2 sowie im Kerngebiet MK sind Aufenthaltsräume von Wohnungen, deren Fenster ausschließlich an den in den Abbildungen 1 und 2 dargestellten Fassaden liegen, die durch den Gesamtverkehrslärm (Schiene und Straße) mit einem Beurteilungspegel von mehr als 64 dB(A) am Tag oder von mehr als 54 dB(A) in der Nacht beaufschlagt werden, nur zulässig, wenn sie durch bauliche und sonstige technische Schallschutzvorkehrungen geschützt werden.

Je Aufenthaltsraum ist mindestens eine Schutzvorkehrung, wie zum Beispiel Doppelfassaden, Prallscheiben, verglaste Vorbauten oder besondere Fensterkonstruktionen sowie in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.

Die baulichen Schallschutzvorkehrungen müssen auch in Lüftungsstellung ein Schalldämmmaß gewährleisten, durch das in Aufenthaltsräumen ein Innenraumpegel von 40 dB(A) am Tag und in Schlaf- und Kinderzimmern von 30 dB(A) in der Nacht nicht überschritten wird.

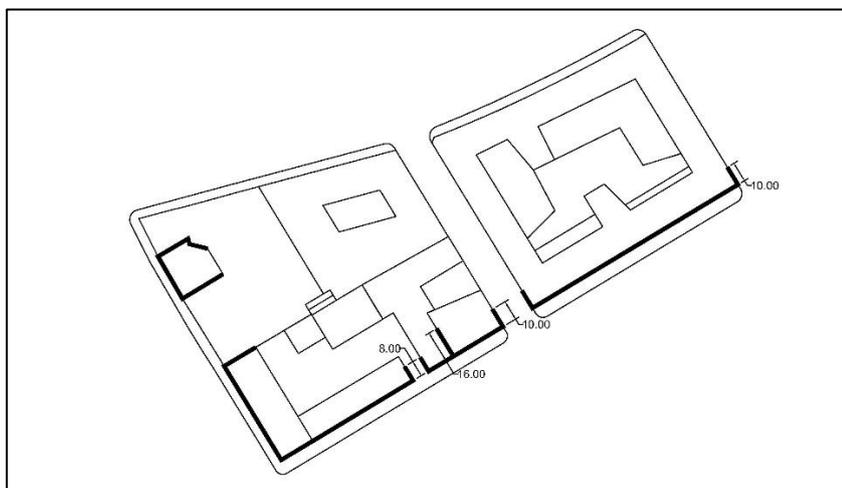


Abbildung 1: Fassaden mit Beurteilungspegeln > 64 dB(A) am Tag

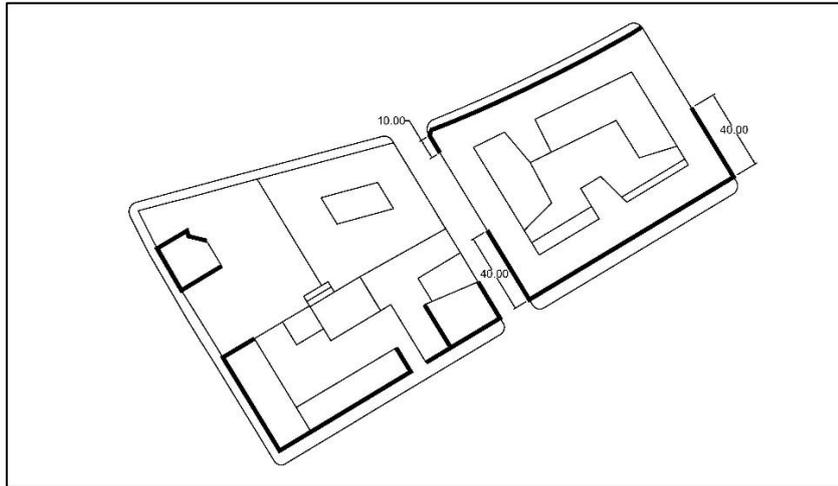


Abbildung 2: Fassaden mit Beurteilungspegeln > 54 dB(A) in der Nacht

- 9.1.3 In den Urbanen Gebieten MU-3 sind Schlaf- und Kinderzimmer an den in der Abbildung 2 dargestellten Fassaden nicht zulässig. Sonstige Aufenthaltsräume von Wohnungen, deren Fenster ausschließlich an den in der Abbildung 1 dargestellten Fassaden liegen, die durch den Gesamtverkehrslärm (Schiene und Straße) mit einem Beurteilungspegel von mehr als 64 dB(A) am Tag beaufschlagt werden, sind nur zulässig, wenn sie durch bauliche und sonstige technische Schallschutzvorkehrungen gemäß Ziffer 9.1.2 geschützt werden.
- 9.1.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA-1 und WA-2 sind Aufenthaltsräume von Wohnungen, deren Fenster ausschließlich an den in den Abbildungen 3 und 4 dargestellten Fassaden liegen, die durch den Gesamtverkehrslärm (Schiene und Straße) mit einem Beurteilungspegel von mehr als 60 dB(A) am Tag oder von mehr als 50 dB(A) in der Nacht beaufschlagt werden, nur zulässig, wenn sie durch bauliche und sonstige technische Schallschutzvorkehrungen gemäß Ziffer 9.1.2 geschützt werden.

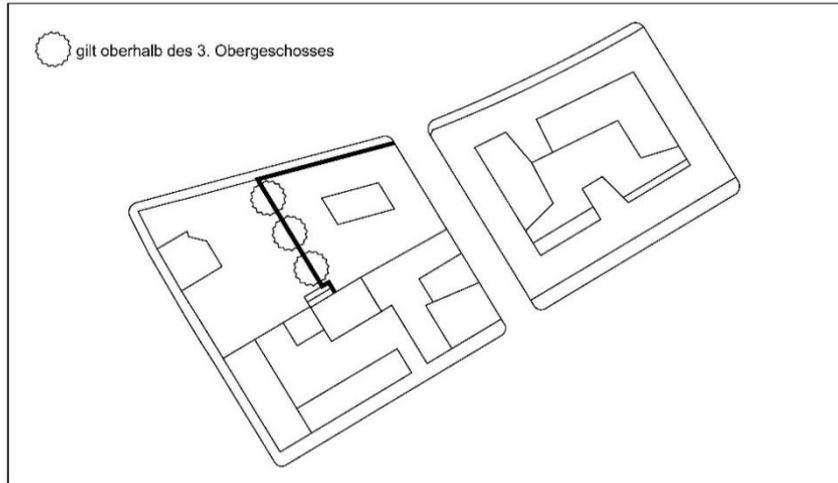


Abbildung 3: Fassaden mit Beurteilungspegeln > 60 dB(A) am Tag

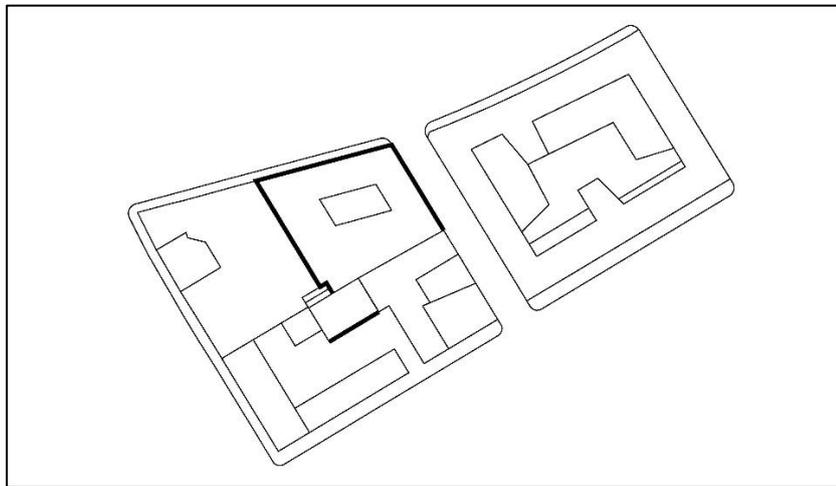


Abbildung 4: Fassaden mit Beurteilungspegeln > 50 dB(A) in der Nacht

9.2 Schutz der Außenwohnbereiche

9.2.1 In den Urbanen Gebieten MU-1, MU-2, MU-3 sowie im Kerngebiet MK sind Außenwohnbereiche von Wohnungen, die an den in Abbildung 1 dargestellten Fassaden liegen, durch bauliche und sonstige technische Vorkehrungen, wie beispielsweise verglaste Bauteile oder hochabsorbierende Fassadenelemente vor Verkehrslärm zu schützen. Damit ist sicherzustellen, dass in der Mitte des Außenwohnbereichs in 2,00 m Höhe ein Beurteilungspegel des Gesamtverkehrslärms (Schiene und Straße) von 64 dB(A) am Tag nicht überschritten wird.

Für Wohnungen, die zusätzlich über einen zweiten Außenwohnbereich verfügen, der nicht an einer der in Abbildung 1 dargestellten Fassaden liegt, gelten diese Bestimmungen nicht.

9.2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA-1 und WA-2 sind Außenwohnbereiche von Wohnungen, die an den in Abbildung 3 dargestellten Fassaden liegen, durch bauliche und sonstige technische Vorkehrungen, wie beispielsweise verglaste Bau- oder hochabsorbierende Fassadenelemente vor Verkehrslärm zu schützen.

Damit ist sicherzustellen, dass in der Mitte des Außenwohnbereichs in 2,00 m Höhe ein Beurteilungspegel des Gesamtverkehrslärms (Schiene und Straße) von 60 dB(A) am Tag nicht überschritten wird.

Für Wohnungen, die zusätzlich über einen zweiten Außenwohnbereich verfügen, der nicht an einer der in Abbildung 3 dargestellten Fassaden liegt, gelten diese Bestimmungen nicht.

10. Gehrechte

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die Abschnitte A bis A' und B bis B' kennzeichnen jeweils Bereiche für Ausgangs- beziehungsweise Endpunkte einer herzustellenden Wegeverbindung für den Fußgängerverkehr. Die Wegeverbindung muss eine lichte Mindestbreite von 2,30 m und eine lichte Mindesthöhe von 3,00 m aufweisen. Die genaue Lage der Ausgangs- und Endpunkte zwischen A und A' beziehungsweise B und B' ist zweckentsprechend zu wählen. Die Flächen der Wegeverbindung sind mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit ist täglich von 7 bis 22 Uhr 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)

11. Gebäudetechnik

§ 91 (1) Nr. 1 HBO

11.1 Gebäudetechnik ist in die Architektur zu integrieren.

11.2 Im Kerngebiet MK sind die nach Ziffer 3.2.2 ausnahmsweise zulässigen technischen Aufbauten mittels Überhöhung der Außenwände um bis zu 7,00 m in die Architektur zu integrieren.

12. Baukörpergestaltung

§ 91 (1) Nr. 1 HBO

12.1 Zu- und Abfahrtsrampen sowie Zu- und Ausgänge von Tiefgaragen und die Andienung von Einzelhandelsflächen sind in die Gebäude zu integrieren.

12.2 Be- und Entlüftungsanlagen von Gebäuden und Tiefgaragen sind in die Architektur zu integrieren oder gestalterisch an die Grundstücksfreiflächenplanung anzupassen.

13. Dachgestaltung

Im Allgemeinen Wohngebiet WA-1 und im Urbanen Gebiet MU-1 sind Dachterrassen bis zu einer Größe von maximal 20 m² zulässig, wenn sie nicht mehr als 20 Prozent der Dachfläche einnehmen.

§ 91 (1) Nr. 1 HBO

Dachterrassen auf Staffelgeschossen sind nicht zulässig.

14. 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 ist die Abschirmung auf die Materialität des Hauptbaukörpers abzustimmen.

15. Einfriedungen

§ 91 (1) Nr. 3 HBO

Einfriedungen sind nur in Form von Hecken oder in Hecken integrierten Zäunen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m oder als massive Sockelmauern von maximal 0,50 m Höhe in Verbindung mit massiven Stützen oder Zaunelementen aus Metall bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,50 m zulässig.

16. Abgrabungen

Im Vorgartenbereich sind Abgrabungen des Geländes nicht zulässig. Lichtschächte mit einer Tiefe von bis zu 0,90 m und Einbring-schächte für Trafoanlagen mit einer Tiefe von bis zu 3,00 m können ausnahmsweise auf maximal 25 Prozent der Fassadenlänge zugelassen werden.

§ 91 (1) Nr. 5 HBO

17. Bewirtschaftung von Niederschlagswasser

§ 37 (4) HWG

17.1 Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete, möglichst naturnahe Bewirtschaftungsanlagen zu sammeln und zu verwerten. Niederschlagswasser, das nicht oder nicht vollständig verwertet werden kann, kann gemäß Ziffer 17.2 gedrosselt abgeleitet werden.

17.2 Die privaten Bewirtschaftungsanlagen sind so zu bemessen, dass die Einleitung von Niederschlagswasser von den privaten Grundstücken in die öffentlichen Entwässerungsanlagen auf maximal 4 Liter pro Sekunde je Hektar Grundstücksfläche begrenzt wird.