

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	<u>Gewerbegebiete (GE, GE-1 und GE-2)</u>	§ 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.V.m
1.1.1	Nicht zulässig sind: <ul style="list-style-type: none"> - Einzelhandelsbetriebe, sofern sie nicht dem Verkauf von Waren eines im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebs auf dem Betriebsgelände dienen, - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - Betriebe und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung oder Schaustellung dienen, - Anlagen für sportliche, kirchliche und gesundheitliche Zwecke, - Vergnügungsstätten. 	§§ 1 (5), (6) und (9) BauNVO
1.1.2	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind nur ausnahmsweise zulässig.	§ 1 (5) BauNVO
1.1.3	Innerhalb der Gewerbegebiete GE-1 und GE-2 sind Rechenzentren nur zulässig, wenn sie als untergeordnete Nebenanlage oder als untergeordneter Bestandteil der Hauptanlage einem im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieb dienen. Rechenzentren sind abgeschlossene Räume oder Gebäude, die Flächen a. für die IT-Infrastruktur (zentrale Verbindung sowie zentraler Betrieb von Informationstechnologie- und Netzwerk-Telekommunikationsausrüstungen zur Erbringung von Datenspeicher-, Datenverarbeitungs- und Datentransportdiensten) sowie b. für die Rechenzentreninfrastruktur (das Gebäude und alle Komponenten, die dazu dienen, dass die IT-Infrastruktur betrieben werden kann) zur Verfügung stellen.	§ 1 (5) und § 1 (9) BauNVO
1.1.4	In den Gewerbegebieten GE und GE-2 sind Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke nicht zulässig.	§ 1 (6) BauNVO
1.2	<u>Industriegebiete (GI und GI-1)</u>	§ 9 BauNVO i.V.m.
1.2.1	Nicht zulässig sind: <ul style="list-style-type: none"> - Einzelhandelsbetriebe, sofern sie nicht dem Verkauf von Waren eines im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebs auf dem Betriebsgelände dienen, - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 	§§ 1 (5), (6) und (9) BauNVO

- Betriebe und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung oder Schaustellung dienen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- 1.2.2 Innerhalb des Industriegebiets GI-1 sind Rechenzentren nur zulässig, wenn sie als untergeordnete Nebenanlage oder als untergeordneter Bestandteil der Hauptanlage einem im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieb dienen. § 1 (5) und § 1 (9) BauNVO

Rechenzentren sind abgeschlossene Räume oder Gebäude, die Flächen

- a. für die IT-Infrastruktur (zentrale Verbindung sowie zentraler Betrieb von Informationstechnologie- und Netzwerk-Telekommunikationsausrüstungen zur Erbringung von Datenspeicher-, Datenverarbeitungs- und Datentransportdiensten)

sowie

- b. für die Rechenzentreninfrastruktur (das Gebäude und alle Komponenten, die dazu dienen, dass die IT-Infrastruktur betrieben werden kann)

zur Verfügung stellen.

2. **Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 (3) BauNVO

Geschossfläche

Bei der Berechnung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände einzubeziehen.

3. **Bauweise** § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO

Als abweichende Bauweise ist eine offene Bauweise im Sinne des § 22 (2) BauNVO mit Gebäudelänge bis maximal 60,0 m zulässig.

4. **Nebenanlagen** § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO i.V.m. § 23 (5) BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

5. **Befestigte Flächen auf Baugrundstücken** § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Stellplätze, Abstellplätze und Wege sind so herzustellen, dass Niederschläge versickern oder in angrenzende Pflanzflächen entwässert werden können. Ausgenommen hiervon sind Flächen mit schädlichen Bodenverunreinigungen.

- 6. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB
- 6.1 Neu anzupflanzende Bäume sowie als zu erhaltend festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 6.2 Für neu anzupflanzende Bäume sind standortgerechte, mittel- bis großkronige Laubbäume zu verwenden.
- 6.3 Die Mindestpflanzgröße von Bäumen beträgt auf den privaten Baugrundstücken sowie privaten Verkehrsflächen 18/20 cm Stammumfang und auf den privaten Grünflächen und öffentlichen Verkehrsflächen 20/25 cm. Der Mindeststammumfang wird in 1,0 m Höhe gemessen.
- 6.4 Straßenbäume und Bäume im Bereich von Stell- und Parkplätzen sind jeweils in Baumscheiben von mindestens je 10 m² oder in durchgehenden Pflanzstreifen von mindestens 2,0 m Breite zu pflanzen. Die Baumscheiben sind zu begrünen und gegen Befahren fachgerecht zu sichern. Das für jeden Baum zu Verfügung stehende Wurzelraumvolumen muss mindestens 12,0 m³ betragen.
- 6.5 Oberirdische Stellplätze und oberirdische Parkplätze sind durch Bäume zu gliedern. Je angefangene 4 Senkrechtbeziehungsweise je angefangene 2 Längsstellplätze ist eine Baumscheibe herzustellen und zu bepflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet. Das Anpflanzen in Baumgruppen ist ausnahmsweise zulässig.
- 6.6 Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Standorten von bis zu 3,0 m sind zulässig.
- 6.7 Aufschüttungen und Abgrabungen im Traufbereich aller Bäume sind nicht zulässig.
- 7. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 b BauGB
- Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu entwickeln und zu unterhalten.
- 8. Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen** § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB
- 8.1 Je angefangene 750,0 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, mittel- oder großkroniger Laubbaum mit Bodenanschluss zu pflanzen. Vorhandene und nach anderen Festsetzungen zu pflanzende Bäume werden angerechnet.
- 8.2 Alle nicht befestigten und nicht überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft, flächig zu bepflanzen, mindestens jedoch durch die Ansaat von Rasen zu begrünen. Das Anlegen von Splitt-, Kies- und Schotterflächen sowie der Einbau von Folien ist nicht zulässig.

9. Dachbegrünung§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25
BauGB

- 9.1 Alle Dachflächen von Gebäuden mit einer Neigung bis 20 Grad sind flächig und dauerhaft zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 12 cm (zuzüglich Filter- und Drainageschicht). Ausgenommen sind notwendige technische Anlagen und Dachterrassen.
Ausnahmsweise kann ersatzweise, zusätzlich zu den Festsetzungen gemäß Ziffer 10, Fassadenbegrünung zugelassen werden. Dabei ist eine Fläche von 15 Prozent der erforderlichen Dachbegrünung an der Fassade oder an Fassaden anderen Gebäuden auf dem Grundstück zu begrünen.
- 9.2 Eine Kombination mit Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien (zum Beispiel Fotovoltaikanlagen) ist zulässig, wenn die Funktion der Dachbegrünung nicht beeinträchtigt wird.

10. Fassadenbegrünung§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25
BauGB

- 10.1 Fassadenflächen sind abzüglich der Fenster- und Türöffnungen zu mindestens 50 Prozent bis zu einer Höhe von mindestens 3,0 m flächig und dauerhaft zu begrünen.
- 10.2 Fassadenflächen ab einer Höhe von mindestens 12,0 m, bei denen der Fensterabstand mehr als 5,0 m beträgt, sind abzüglich der Fenster- und Türöffnungen zu mindestens 75 Prozent flächig und dauerhaft zu begrünen.
- 10.3 Fassadenflächen ohne Türen und Fenstern sind zu mindestens 75 Prozent flächig und dauerhaft zu begrünen.
- 10.4 Für bodengebundene Begrünungen ist dafür ein mindestens 50 cm breiter Pflanzstreifen wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen.
- 10.5 Grenzständige Außenwände zu Nachbargrundstücken sind von Fassadenbegrünungen ausgeschlossen.

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**11. Baukörpergestaltung**

- 11.1 Technische Anlagen sind in die Gebäudehülle zu integrieren.
- 11.2 Zu- und Ausfahrtsrampen von Tiefgaragen sind in die Gebäudehülle zu integrieren.

- 12. Standflächen für Abfallbehältnisse** § 91 (1) Nr. 3 HBO
- Standflächen für Abfallbehältnisse sind in die Gebäudehülle zu integrieren oder mit Rankpflanzen, Sträuchern oder Hecken einzugrünen.
- 13. Abgrabungen** § 91 (1) Nr. 5 HBO
- Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Abgrabungen des Geländes nicht zulässig.
- 14. Bewirtschaftung von Niederschlagswasser** § 37 (4) HWG
- 14.1 Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete, möglichst naturnahe Bewirtschaftungsanlagen zu sammeln und zu verwerten. Niederschlagswasser, das nicht vollständig verwertet werden kann, kann gemäß Ziffer 14.2 gedrosselt abgeleitet werden.
- 14.2 Die privaten Bewirtschaftungsanlagen sind so zu bemessen, dass die Einleitung von Niederschlagswasser von den privaten Grundstücken in die öffentlichen Entwässerungsanlagen auf maximal 10 Liter pro Sekunde je Hektar Grundstücksfläche begrenzt wird.