

# Bebauungsplan Nr. 946 - Östlich A 5 / Eschborner Landstraße - Teilbereich 1 -

gemäß Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3834), Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)  
Planischer Verordnung 1990 (PlanZ 90) vom 18. Dezember 1990 (GGBl. 1991 I S. 59)



## Zeichenerklärung zum Bebauungsplan Nr. 946

Festsetzungen gemäß BauGB, BauNVO, HfO u. PlanZ

- GE, GE-1, GE-2** Gewerbegebiete  
**GI, GI-1** Industriegebiete
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
  - Geschossflächenzahl: z.B. 1.2
  - Baumassenzahl: z.B. 10.0
  - Grundflächenzahl: z.B. 0.7
  - Abweichende Bauweise; siehe Textteil Ziffer 3
  - Baugrenze
  - Straßen- (Verkehrsflächen-) Begrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Öffentliche Verkehrsflächen
  - Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß-/ Radweg
  - Straßenbegleitgrün
  - Private Verkehrsflächen
  - Private Grünflächen
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Erhaltung von Bäumen
  - Mit Leitungsrechten zu Gunsten des Versorgungsträgers zu belastende Flächen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - Grenze von Art und Maß der Nutzung
  - Brücke

**Kennzeichnung**  
 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

**Nachrichtliche Übernahmen** aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften (§ 9 (6) BauGB)  
 Grenze des Überschwemmungsgebietes "Waldbach" gem. Rechtsverordnung vom 13.01.2006 (StAnz. Nr. 8/2006, S. 461-462 vom 20.02.2006)

**FLÄCHE FÜR BAHNANLAGEN**  
 Bahnanlagen

**Hinweise**  
 Bauverbotszone für Bundesautobahn (BAB) gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)  
 Baubeschränkungszone für Bundesautobahn (BAB) gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

**Kulturdenkmäler**  
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind archaische Denkmäler (RDE 6) vorhanden. Bei Erdarbeiten können jederzeit weitere, bisher unbekannte Denkmäler wie zum Beispiel Mauern, Stützmauern, Bodenverfärbungen und andere Funde (zum Beispiel Scherben oder Knochen) entdeckt werden. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten ist ein Genehmigungsverfahren gemäß §§ 18 und 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) durchzuführen.

**Artenschutz**  
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z. B. Fledermausrosten, Brutstätten des Flussregeners auf Strauchflächen) besonders geschützte Arten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu rechnen. Bei geplanten Eingriffen (z. B. vor Baumfäll- und Rodungsmaßnahmen oder dem Abriss von Gewerkebauten) sind frühzeitig im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zur Vermeidung des Verlustbestandes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu ergreifen beziehungsweise entsprechende Ausnahmeanträge zu stellen.

**Geobasisdaten:**  
 © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main  
 © Historische Vermessung für Bodenmanagement und Geoinformation



## Textteil zum Bebauungsplan Nr. 946

Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung**  
**1.1 Gewerbegebiete (GE, GE-1 und GE-2)**  
 1.1.1 Nicht zulässig sind:  
 Einzelhandelsbetriebe, sofern sie nicht dem Verkauf von Waren eines im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebs auf dem Betriebsgelände dienen.  
 - Betriebe des Beraterberufsgewerbes,  
 - Betriebe und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung oder Schaustellung dienen,  
 - Anlagen für sportliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke,  
 - Vergnügungsstätten.  
 1.1.2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind nur ausnahmsweise zulässig.  
 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 Netzwerktelekommunikationsausstattungen zur Erbringung von Datenspeicher-, Datenverarbeitungs- und Daten-transportdienstleistungen)  
 sowie  
 b. für die Rechenzentreninfrastruktur (das Gebäude und alle Komponenten, die dazu dienen, dass die IT-Infrastruktur betrieben werden kann)  
 zur Verfügung stellen.  
 1.1.4 In den Gewerbegebieten GE und GE-2 sind Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke nicht zulässig.  
**1.2 Industriegebiete (GI und GI-1)**  
 1.2.1 Nicht zulässig sind:  
 Einzelhandelsbetriebe, sofern sie nicht dem Verkauf von Waren eines im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebs auf dem Betriebsgelände dienen.  
 - Betriebe des Beraterberufsgewerbes,  
 - Betriebe und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung oder Schaustellung dienen,  
 - Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
 1.2.2 Innerhalb des Industriegebietes GI-1 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 Netzwerktelekommunikationsausstattungen zur Erbringung von Datenspeicher-, Datenverarbeitungs- und Daten-transportdienstleistungen)  
 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  
 § 20 (3) BauNVO
- 3. Bauweise**  
 § 9 (1) Nr. 2 BauGB  
 § 22 (4) BauNVO
- 4. Nebenanlagen**  
 § 9 (1) Nr. 2 BauGB  
 § 14 BauNVO  
 § 23 (5) BauNVO
- 5. Befestigte Flächen auf Baugrundstücken**  
 § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup> betragen.  
 6.5 Oberirdische Stellplätze und oberirdische Parkplätze sind durch Bäume zu gliedern. Je angefangene 4 Stellplatzbeziehungsweise 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 Abragungen im Traufbereich aller Bäume sind nicht zulässig.
- 7. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
 § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB  
 Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu entwickeln und zu unterhalten.
- 8. Bepflanzung von Grundstücksrändern**  
 § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB
- 8.1 Je angefangene 75,0 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter mittel- oder großkroniger Laubb Baum mit Bodenschluss 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. Dachbegrenzung**  
 § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB)  
 § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit (i. V. m.) § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. V. m. §§ 1 (5), (6) und (9) BauNVO
- 9.1 Alle Dachflächen von Gebäuden mit einer Neigung bis 20 Grad sind flächig und dauerhaft zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationsstragschicht beträgt 12 cm (zuzüglich Filter- und Drainageschicht). Ausgenommen sind notwendige technische Anlagen und Dachterrassen.  
 Ausnahmsweise kann ersatzweise, zusätzlich zu den Festsetzungen gemäß Ziffer 10, Fassadenbegrenzung zugelassen werden. Dabei ist eine Fläche von 15 Prozent der erforderlichen Dachbegrenzung 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 Dachbegrenzung nicht beeinträchtigt wird.
- 10. Fassadenbegrenzung**  
 § 1 (5) BauNVO  
 § 1 (5) und § 1 (9) BauNVO
- 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 Fenster- und Türöffnungen zu mindestens 75 Prozent flächig und dauerhaft zu begrünen.  
 10.3 Fassadenflächen ohne Türen und Fenster sind zu mindestens 75 Prozent flächig und dauerhaft zu begrünen.  
 10.4 Für bodengebundene Bepflanzungen ist dafür ein mindestens 50 cm breiter Pflanzstreifen wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen.  
 10.5 Grenzständige Außenwände zu Nachbargrundstücken sind von Fassadenbegrünungen ausgeschlossen.
- B. Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan**
- 11. Baukörpergestaltung**  
 § 9 (4) BauGB i. V. m. § 91 (3) Hessische Bauordnung (HBO) und § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) § 91 (1) Nr. 1 HBO
- 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 Abfallbehälter**  
 § 91 (1) Nr. 3 HBO
- Standflächen für Abfallbehälter sind in die Gebäudehülle zu integrieren oder mit Rankpflanzen, Sträuchern oder Hecken einzuräumen.
- 13. Abragungen**  
 § 91 (1) Nr. 5 HBO
- Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Abragungen 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 gefresselt 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.

## Verfahrensübersicht

Stand der Planunterlagen: 23.07.2024

- Hergestellt auf Grundlage der Geobasisdaten durch das Stadtvermessungsamt (Vermessungsstelle nach § 18 (2) Nr. 3 HWG) (Dezernat Planen und Wohnen - Stadtplanungsamt)
18. Dez. 2025  
 18. Dez. 2025  
 18. Dez. 2025  
 18. Dez. 2025
- Ausarbeitung**  
 (Dezernat Planen und Wohnen - Stadtplanungsamt)
- Aufstellungsbeschluss**  
 § 2 (1) BauGB - Beschluss der Stadtverordnetenversammlung § 5553 vom 12.12.2024  
 Ortsliche Bekanntmachung im Amtsblatt für Frankfurt am Main Nr. 1/2/3 vom 14.01.2025
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**  
 § 3 (1) BauGB - Ortsliche Bekanntmachung im Amtsblatt für Frankfurt am Main Nr. 25 vom 20.06.2023  
 Durchgeführt vom 28.06.2023 bis 28.07.2023
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden**  
 § 4 (1) BauGB - Durchgeführt vom 14.03.2023 bis 14.04.2023
- Beteiligung der Behörden**  
 § 9 (4) BauGB i. V. m. § 91 (3) Hessische Bauordnung (HBO) und § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) § 91 (1) Nr. 1 HBO  
 § 4 (2) BauGB - Durchgeführt vom 21.01.2026 bis 23.02.2026
- Veröffentlichung**  
 § 3 (2) BauGB - Ortsliche Bekanntmachung im Amtsblatt für Frankfurt am Main Nr. 3 vom 13.01.2026  
 Vernehmlassung vom 21.01.2026 bis 23.02.2026  
 (Dezernat Planen und Wohnen - Stadtplanungsamt)
- Satzungsbeschluss**  
 § 10 (1) BauGB - Beschluss der Stadtverordnetenversammlung § 5553 vom 13.01.2026  
 Der Magistrat
- Inkrafttreten**  
 § 10 (3) BauGB - Ortsliche Bekanntmachung im Amtsblatt für Frankfurt am Main Nr. 1 vom 13.01.2026
- Bearbeitungsstand: 21.11.2025 W/a/K/kl
- 
- Geobasisdaten © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 01.2023  
 © Historische Vermessung für Bodenmanagement und Geoinformation

# Bebauungsplan Nr. 946

- Östlich A 5 / Eschborner Landstraße - Teilbereich 1 -