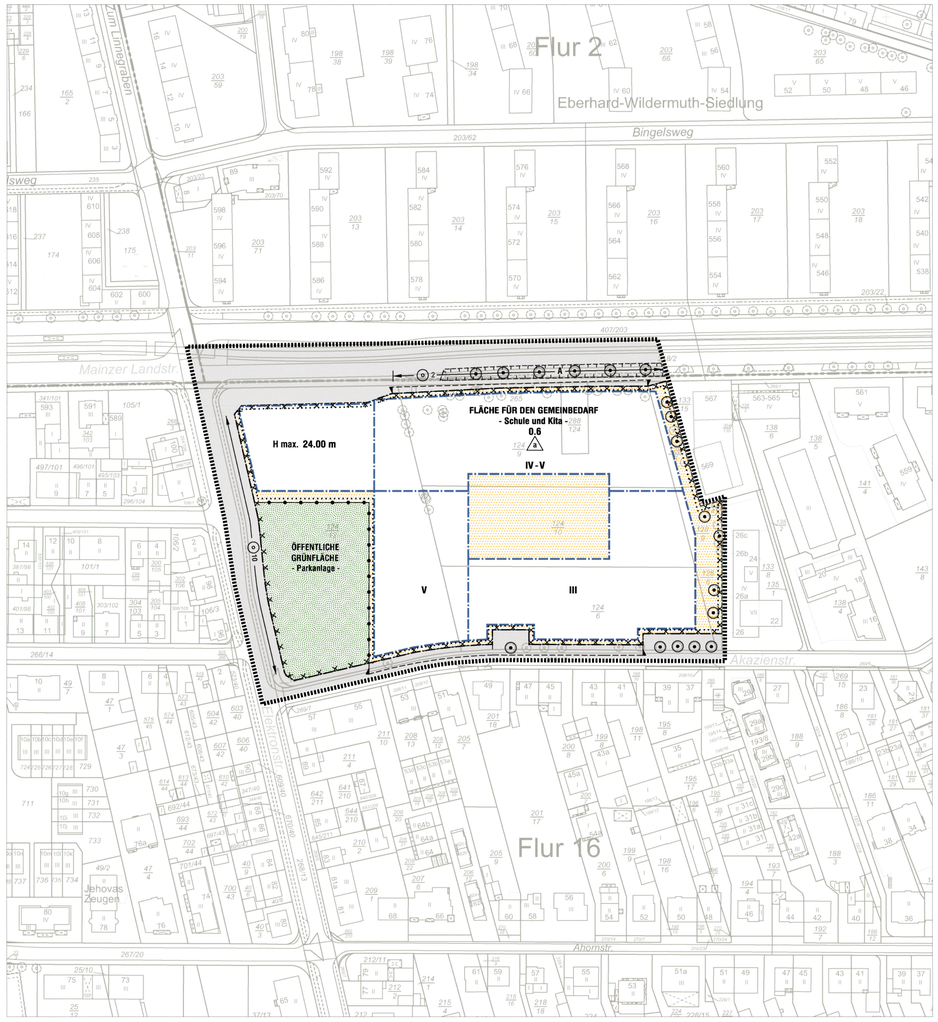
Bebauungsplan Nr. 931

- Südlich der Mainzer Landstraße / Elektronstraße -

gemäß Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 132)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)



Zeichenerklärung zum Bebauungsplan Nr. 931

Festsetzungen gemäß BauGB, BauNVO, HBO u. PlanZV

- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- **0.6** Grundflächenzahl; z.B. 0.6
- **III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß; z.B. III
- **III-IV** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß; z.B. mindestens III und höchstens IV
- **H max. 24.00 m** Gebäudehöhe in Metern als Höchstmaß; siehe Textteil Ziffer 2.1
- **A** Abweichende Bauweise; siehe Textteil Ziffer 3
- Baugrenze
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Straßen- (Verkehrsflächen-) Begrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Bereich für Ein- und Ausfahrten
- Öffentliche Grünfläche
- Anpflanzung von Bäumen
- Anpflanzung einer Baumreihe mit Angabe der Mindestanzahl von Bäumen; z.B. 10 Bäume, Standort variabel
- Erhaltung von Bäumen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Grenze von Art und Maß der Nutzung

Kennzeichnung

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

Nachrichtliche Übernahmen aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften (§ 9 (6) BauGB)

- Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- **A** Geschütztes Biotop im Sinne des § 30 (1) Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 25 (1) Nr. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz, hier: Baumreihe

Hinweis zum Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z. B. Brutstätten des Flussregenpfeifers auf Brachflächen) besonders geschützter Arten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu rechnen. Bei geplanten Eingriffen (z. B. vor Baumfällungen- und Rodungsarbeiten) sind frühzeitig im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zur Vermeidung des Verbotstatbestands gemäß § 44 BNatSchG zu ergreifen, beziehungsweise entsprechende Ausnahmeanträge zu stellen.

Geobasisdaten:

© Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main
© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Kreisgrenze · Gemarkungsgrenze · Flurgrenze · Flurstück · Fahrbahn · Fahrbahnbegrenzungslinie · Tunnel · Gebäude · Tiefgarage · Balkon / Carport · Gewächshaus · Geplante Gebäude · Ausgestaltungslinie Fingdone · Stütze / Offene Gebäudelinie · Gebäudediagonale

Flur 458 Flur · 18/2 56/21 Flurstück · 36 38 Alte Hausnummer · Q47 E271 Neue Hausnummer - nicht amtlich · VI Geschosszahl · Baum · geschlossener Gehölzbestand

10 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Maßstab 1 : 1000

Textteil zum Bebauungsplan Nr. 931

Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung — § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Fläche für den Gemeinbedarf - Schule und Kita -

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf - Schule und Kita - ist auch eine außerschulische Nutzung der Schul- und Kitagebäude zu sonstigen sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig. Die Schul- und Kitafreiflächen können außerhalb der Betriebszeit als öffentlicher Kinderspielplatz genutzt werden.

2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) und (5) Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. V. m. § 18 (1) BauNVO

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Höhenangaben sind absolute Maße in Metern bezogen auf die Oberkante der nördlich angrenzenden Verkehrsfläche (+0,00 m), gemessen in der Mittelachse des Gebäudes. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (H max.) bezieht sich auf die Oberkante des letzten raumabschließenden Bauteils (einschließlich Brüstung, Attika).

2.2 Zahl der Vollgeschosse — § 16 (2), (4), (5) und (6) BauNVO i. V. m. § 20 (1) BauNVO

In der Fläche für Gemeinbedarf - Schule und Kita - mit dem Mindest- und Höchstmaß von vier bis fünf Vollgeschossen kann ausnahmsweise eine Unterschreitung des festgesetzten Mindestmaßes von vier Vollgeschossen auf einer maximalen Gebäudelänge von 16,0 m um bis zu zwei Vollgeschossen zugelassen werden.

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

3.1 In der Fläche für Gemeinbedarf - Schule und Kita - mit dem Mindest- und Höchstmaß von vier bis fünf zulässigen Vollgeschossen ist als abweichende Bauweise die geschlossene Bauweise im Sinne des § 22 (3) BauNVO mit einer Gebäudelänge von mindestens 120,0 m und zusätzlich mit Grenzabstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.

3.2 In der Fläche für Gemeinbedarf - Schule und Kita - mit dem Mindest- und Höchstmaß von vier bis fünf zulässigen Vollgeschossen kann ausnahmsweise bauliche Öffnungen im Erdgeschoss mit einer lichten Breite von insgesamt maximal 16,0 m zugelassen werden.

3.3 In der Fläche für Gemeinbedarf - Schule und Kita - mit einer maximalen Gebäudehöhe H max. von 24,0 m ist als abweichende Bauweise die offene Bauweise im Sinne des § 22 (2) BauNVO mit Gebäudelängen von maximal 60,0 m zulässig.

3.4 In der Fläche für Gemeinbedarf - Schule und Kita - mit fünf und drei zulässigen Vollgeschossen ist als abweichende Bauweise die offene Bauweise im Sinne des § 22 (2) BauNVO mit Gebäudelängen von maximal 100,0 m zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen — § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 (3) BauNVO

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen — § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 (4) und (6) BauNVO

5.1 Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen zulässig.

5.2 Oberirdische Stellplätze können ausnahmsweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, außerhalb von Tiefgaragen zugelassen werden, wenn es sich um gemäß Stellplatzsatzung notwendige Behindertenstellplätze handelt.

5.3 Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen sind ausschließlich in den zeichnerisch festgesetzten Bereich für Ein- und Ausfahrten an der Mainzer Landstraße zulässig.

6. Öffentliche Grünfläche - Parkanlage - — § 9 (1) Nr. 15 i. V. m. § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

Die öffentliche Grünfläche - Parkanlage - ist als Rasenfläche mit Baum- und Gehölzpflanzungen, Spiel- und Aufenthaltsbereichen anzulegen. Befestigte Flächen sind wasserdurchlässig herzustellen. Mulden-Rigolen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung sind als offene, begrünte Versickerungsflächen bis zu einem Anteil von maximal 25 Prozent zulässig. Die Mulden sind in die Gestaltung der Flächen zu integrieren.

7. Befestigte Flächen auf Baugrundstücken — § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Wege, Zufahrten, Stellplatzflächen und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Niederschläge versickern oder in angrenzende Pflanzflächen entwässert werden können.

8. Erhalt und Anpflanzung von Bäumen 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 gleichwertig zu ersetzen.

8.2 Für neu anzupflanzende Bäume sind standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbäume zu verwenden. Die Mindestpflanzgröße von Bäumen beträgt 20/25 cm Stammumfang. Der Mindeststammumfang wird in 1,0 m Höhe über der Bodenoberfläche gemessen.

8.3 Straßenbäume und Bäume im Bereich von Stellplätzen sind in Baumscheiben von mindestens je 10 m² oder in durchgehenden Pflanzstreifen von mindestens 2,0 m Breite zu pflanzen.

8.4 Die anzupflanzende Baumreihe im Bereich der Elektronstraße mit mindestens 10 Bäumen ist in einem Pflanzstreifen zu pflanzen.

8.5 Aufschüttungen und Abgrabungen im Traufbereich der Bäume sind nicht zulässig.

9. Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen — § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf - Schule und Kita - ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Vorhandene Laubbäume und nach anderen Festsetzungen zu pflanzende Bäume werden angerechnet.

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

10.1 Alle Dachflächen sind flächig und dauerhaft zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 12 cm (zuzüglich Filter-und Drainageschicht). Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Glasdächer, notwendige technische Aufbauten, notwendige Fensteröffnungen, befestigte Dachterrassen und Dacheinschnitte.

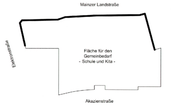
10.2 Eine Kombination mit Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien (zum Beispiel Fotovoltaikanlagen) ist zulässig, wenn die Funktion der Dachbegrünung nicht beeinträchtigt wird.

11. Artenschutz — § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

Zur Kompensation des Verlustes von Fledermausquartieren sind den baulichen Eingriffen vorausgehend insgesamt 10 Quartiersmöglichkeiten in Form von Universalsommerquartieren, Ganzjahresfassadenquartieren und Fledermausflachkästen an den Süd- und Westfassaden auf der Fläche für Gemeinbedarf - Schule und Kita - anzubringen. Die Funktion der Quartiersmöglichkeiten ist dauerhaft zu gewährleisten.

12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen — § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Lern-, Betreuungs- und Aufenthaltsräume in Schulen und Kitas, deren Fenster ausschließlich an den in der nachfolgenden Abbildung dargestellten, schutzbedürftigen Fassadenbereichen liegen, müssen durch bauliche und sonstige technische Schallschutzvorkehrungen, wie zum Beispiel Doppelfassaden, Prallscheiben, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen geschützt werden.
Die Schallschutzvorkehrungen müssen auch in Lüftungsstellung ein Schalldämmmaß gewährleisten, durch das in den betroffenen Räumen ein Innenraumpegel von 55 dB(A) am Tag nicht überschritten wird.



schutzbedürftige Fassadenbereiche

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

13. Dachgestaltung

13.1 Als Dachform sind ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit maximal 20 Grad Neigung zulässig.

13.2 Technikaufbauten sind bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m zulässig und sind mindestens 3,0 m von der Außenwand des Gebäudes zurückversetzt zu errichten.

14. Baukörpergestaltung — § 91 (1) Nr. 1 HBO

Zu- und Abfahrtsrampen von Tiefgaragen sind in die Gebäudehülle zu integrieren.

15. 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 Hauptkörpers abgestimmt werden.

16. Bewirtschaftung von Niederschlagswasser — § 37 (4) HWG

16.1 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen zu sammeln, zu verwerten und/oder zu verrieseln. Niederschlagswasser, das nicht oder nicht vollständig verwertet oder verrieselt werden kann, kann gemäß Ziffer 16.2 gedrosselt abgeleitet werden.

16.2 Die Bewirtschaftungsanlagen sind so zu bemessen, dass die Einleitung von Niederschlagswasser von den Baugrundstücken in die öffentlichen Entwässerungsanlagen auf maximal 10 Liter pro Sekunde je Hektar Grundstücksfläche begrenzt wird.

Verfahrensübersicht

Stand der Planunterlagen: 30.11.2023
Hergestellt auf Grundlage der Geobasisdaten durch das Stadtvermessungsamt
(Vermessungsstelle nach § 15 (2) Nr. 3 HVGG)
Dezernat Planen und Wohnen - Stadtvermessungsamt

i.V. Kleibad 03.08.2026

Ausarbeitung
Dezernat Planen und Wohnen - Stadtplanungsamt

i.V. 05.08.2026

Aufstellungsbeschluss
- § 2 (1) BauGB -
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung § 5009 vom 12.12.2019
Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt für Frankfurt am Main Nr. 4 vom 21.01.2020

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
- § 3 (1) BauGB -
Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt für Frankfurt am Main Nr. 20 vom 16.05.2023
Durchgeführt vom 24.05.2023 bis 26.06.2023

Beteiligung der Behörden
- § 4 (2) BauGB -
Durchgeführt vom 26.08.2026 bis 28.09.2026

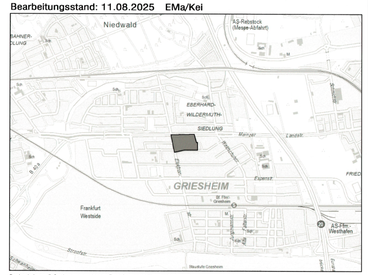
Veröffentlichung
- § 3 (2) BauGB -
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung § 235 vom 25.06.2026
Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt für Frankfurt am Main Nr. 34 vom 18.08.2026
Veröffentlichung vom 26.08.2026 bis 28.09.2026
Dezernat Planen und Wohnen - Stadtplanungsamt

i.V. 05.08.2026

Satzungsbeschluss
- § 10 (1) BauGB -
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung § vom
Der Magistrat

Inkrafttreten
- § 10 (3) BauGB -
Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt für Frankfurt am Main Nr. vom

Bearbeitungsstand: 11.08.2025 EMa/Kei



Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 01.2025
© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

STADT FRANKFURT AM MAIN

Der Magistrat · Dezernat Planen und Wohnen
Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 931

- Südlich der Mainzer Landstraße / Elektronstraße -