

Bebauungsplan Nr. 639

„Platz der Deutschen Einheit / Stadthof /
Frankfurter Straße“

Textliche Festsetzungen

ENTWURF

Stand: 19.08.2013

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. §§ 1, 7 und 16 ff. BauNVO)

1.1 Nutzungsschablone

Plan- gebiets- teil	Baugebiete	GRZ	Höhe der baulichen Anlagen		Bauweise
			Traufhöhe		
			minimal	maximal	
①	MK	1,0	-	4,5	g
②	MK	1,0	16,0	17,5	g
③	MK	1,0	16,0	20,5	g
④	MK	1,0	-	13,0	g
⑤	MK	1,0	16,0	21,5	a
⑥	MK	1,0	13,0	17,5	g
⑦	MK	1,0	13,0	20,5	g

1.2 Art der baulichen Nutzung

- 1.2.1 Unzulässig sind im gesamten Geltungsbereich Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.
- 1.2.2 Unzulässig sind im gesamten Geltungsbereich Vergnügungsstätten, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten, der Veranstaltung anderer Spiele oder der gewerbsmäßigen Aufstellung von Unterhaltungsspielen ohne Gewinnmöglichkeit dienen, Wettbüros sowie Verkaufs- oder Vorführ- oder Gesellschaftsräume oder sonstige Stätten, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck der Verkauf von Artikel oder die Darstellung von Handlungen mit sexuellem Charakter ist.
- 1.2.3 Ausnahmsweise zulässig sind im gesamten Geltungsbereich sonstige Vergnügungsstätten in unterirdischen Geschossen sowie im Plangebietsteil 4 auch in oberirdischen Geschossen, insofern eine Störung der Wohnnutzung ausgeschlossen ist.
- 1.2.4 Die im Kerngebiet gemäß BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2.5 In den Plangebietsteilen 2, 3, 6 und 7 sind Wohnungen oberhalb des ersten Obergeschosses allgemein zulässig. Im Plangebietsteil 4 sind Wohnungen ausnahmsweise zulässig, wenn sie in einem baulichen Zusammenhang mit Wohnungen in den Plangebietsteilen 3 und 7 stehen und eine ausreichende Belichtung der Räume gewährleistet ist. Der Anteil an Wohnungen darf insgesamt maximal 60 % der Gesamtgeschossfläche eines Gebäudes betragen.

1.2.6 Im Plangebietsteil 5 sind Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen

1.3.1 Die Traufhöhe bemisst sich vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand / Dachhaut oder bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss der Außenwand.

1.3.2 Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch untergeordnete technische Nebenanlagen auf bis zu 10 % der Grundfläche der baulichen Anlage überschritten werden, höchstens jedoch um bis zu 3,0 m.

1.3.3 Im Plangebietsteil 5 darf die maximale Höhe baulicher Anlagen durch eine filigrane, nach allen Seiten offene Überdachung (Flugdach) auf bis zu 50 % der Grundfläche der baulichen Anlage überschritten werden, höchstens jedoch um bis zu 3,0 m.

1.4 Bauweise

1.4.1 In den Plangebietsteilen 1 bis 4 sowie 6 bis 7 ist nur eine geschlossene Bauweise (g) zulässig.

1.4.2 Im Plangebietsteil 5 wird als abweichende Bauweise (a) festgesetzt, dass die erforderlichen Abstandsflächen gemäß Hessischer Bauordnung bei Anpassungen im Bestand ausnahmsweise unterschritten werden dürfen, wenn keine sonstigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften berührt werden. Es sind sowohl Gebäude unter wie auch über 50 m Länge zulässig.

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

2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baulinien und Baugrenzen – auch geschossweise – bestimmt.

2.2 Die festgesetzten Baulinien dürfen oberhalb des Erdgeschosses durch Balkone oder Loggien um bis zu 1,0 m überschritten werden, insofern eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 3,0 m und ein ausreichender Abstand zu den Bäumen bzw. Baumkronen auf der öffentlichen Verkehrsfläche gegeben ist. Balkone dürfen nicht mehr als 50 % der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

2.3 Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Erdgeschosses durch auskragende Vordächer um bis zu 1,5 m überschritten werden, insofern eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 3,0 m gegeben ist.

- 2.4 Die festgesetzten Baulinien dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen oberhalb des Erdgeschosses durch auskragende Gebäudeteile um bis zu 0,5 m auf maximal 50 % der Fassadenlänge aus Gründen der Fassadengestaltung überschritten werden, insofern eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 3,0 m gegeben ist.

3 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 3.1 In allen Plangebietsteilen sind Stellplätze und Parkgeschosse nur unter der Geländeoberfläche zulässig.
- 3.2 In den Plangebietsteilen 3, 4, 5 und 7 sind Stellplätze auch oberirdisch zulässig, insofern sie von einer baulichen Anlage umgeben und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht einsehbar sind.

4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1 Die Verkehrsflächen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil als „öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich“ festgesetzt.
- 4.2 Einfahrtsbereiche und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

5 Flächen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

- 5.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Flächen für Stellplätze oder Andienung genutzt werden, zu begrünen.
- 5.2 Das auf den nicht bebauten Teilen der Grundstücke anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
- 5.3 Flachdächer für Haupt- und Nebenanlagen sind zu mind. 50 % ihrer Fläche zu begrünen. Die Mindeststärke der Substratschicht beträgt 8 cm.
- 5.4 Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut sind, zu begrünen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzensubstrat auf Tiefgaragen muss mindestens 80 cm betragen.

6 Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

- 6.1 Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen so zu treffen, dass der Einsatz erneuerbarer Energien, wie insbesondere Solarenergie, ermöglicht werden kann.

7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 7.1 In den gekennzeichneten Flächen sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Verkehrslärmimmissionen gemäß § 9 BauGB für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Zum

Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist sicherzustellen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden.

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel bereich	„Maßgeb- licher Außenlärm- pegel“ dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Santorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beher- bergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume ¹⁾ und ähnliches
			erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	> 80	2)	2)	50

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Abbildung 1: Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109, Tabelle 8

Spalte/Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$S_{(W+F)}/S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

$S_{(W+F)}$: Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m²
 $S_{(G)}$: Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m².

Abbildung 2: Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis $S_{(W+F)}/S_G$ gemäß DIN 4109, Tabelle 9

Ein rechnerischer Nachweis, dass die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ausreicht, ist für alle Fassadenbereiche zu führen, die dem Lärmpegelbereich III zugeordnet werden (siehe Abbildung 3).

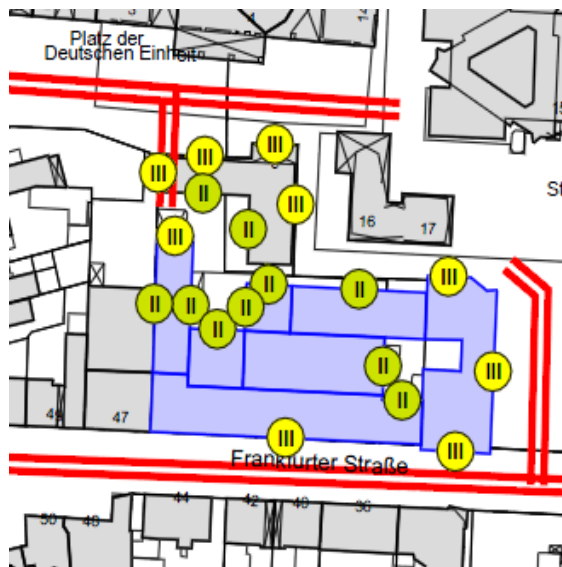


Abbildung 3: Lärmpegelbereiche

8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 8.1 Die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen auf der öffentlichen Verkehrsfläche werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

9 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 9.1 Zur Bestimmung der Höhenlage wird als Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 Satz 1 Hessische Bauordnung ein Bezugspunkt definiert. Dieser liegt in der Mitte der straßenseitigen Außenwand des Gebäudes auf der Straßenoberkante (Endausbau). Bei Eckgrundstücken ist das Mittel beider Straßen maßgebend.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Örtliche Bauvorschriften)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 i. V. m. § 81 HBO

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung

1.1.1 In allen Plangebietsteilen sind Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° zulässig.

1.1.2 In den Plangebietsteilen 2, 3, 6 und 7 sind zusätzlich Satteldächer mit einer Dachneigung bis 35° zulässig. Die Satteldächer sind traufständig zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

1.1.3 Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und –einschnitte darf maximal ein Drittel der Trauflänge betragen. Die Einzelbreite darf 3,0 m nicht überschreiten.

1.1.4 Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solarkollektoren und Photovoltaikmodule) ist zulässig. Die Anlagen sind in die Gesamtgestaltung zu integrieren.

1.2 Fassadengestaltung

1.2.1 Die verkehrsflächenzugewandte Fassade im Erdgeschoss muss verglaste Öffnungen (Fenster oder Türen) mit einem Anteil von mindestens 30 % an der erdgeschossigen Fassadengesamtfläche aufweisen.

2 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind alle Arten von geschlossenen Einfriedungen sowie Einfriedungen als freiwachsende und geschnittene Laubhecken bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

2.2 Die geschlossenen Einfriedungen sind an die Gesamtgestaltung der baulichen Anlagen anzupassen.

3 Mülltonnen-Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

3.1 Offene Mülltonnenstellplätze sind unzulässig.

4 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

4.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

4.2 Die einzelne Werbeanlage darf eine Höhe von maximal 0,8 m und eine Breite von maximal zwei Drittel der Straßenfassade der jeweiligen Nutzungseinheit betragen. Sie darf dabei eine Größe von maximal 8,0 m² nicht überschreiten.

- 4.3 Je Nutzungseinheit sind maximal zwei Werbeanlagen, einschließlich eines Ausstecktransparents, zulässig.
- 4.4 Werbeanlagen müssen sich hinsichtlich Gestaltung und Material in die Fassadengestaltung einfügen. Die Werbeanlagen (Ausstecktransparente ausgenommen) sind flach an der Fassade des Gebäudes oberhalb des Schaufensters des Erdgeschosses bis unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses anzubringen. Wenn sich die Brüstungshöhe nicht aus der Architektur ergibt, so ist als fiktive Brüstungshöhe die Höhe von 1,0 m über der Oberkante Fertigfußboden im ersten Obergeschoss anzunehmen.
- 4.5 Farblich variierende oder blinkende Werbeanlagen (z. B. Lauflichter) sind unzulässig.
- 4.6 Ausstecktransparente als Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn sie ein Lichtraumprofil von mindestens 2,5 m über Gehweg und eine maximale Breite von 1,0 m (inkl. Befestigungsvorrichtung) aufweisen. Sie sind nur bis zu einer Größe von maximal 1,0 m² und einer Tiefe von maximal 0,1 m zulässig.
- 4.7 Werbung, die flächig auf Schaufenster aufgebracht wird, ist ausschließlich im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Die flächig aufgebrachte Werbung darf höchstens 30 % der gesamten Schaufensterfläche bedecken.

III WASSERRECHTLICHE SATZUNG

(gemäß § 42 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I 2010, 548))

Das Niederschlagswasser von nicht begrüntem Dachflächen ist aufzufangen und zu sammeln. Es wird empfohlen, das gesammelte Wasser als Brauchwasser zu verwenden (Gartenbewässerung, WC-Spülung, Waschmaschine etc.). Zur Ermittlung des Fassungsvermögens der Zisternen ist von mindestens 20 l/m² projizierter Dachfläche auszugehen. Die Zisternen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen und mit Rückstausicherung zu versehen oder nach Möglichkeit auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

IV HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Hinweise

1.1 Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

1.2 Bodenverunreinigungen

Im Geltungsbereich sind zwei Altstandorte vorhanden. Bei Erdbaumaßnahmen oder Abrissarbeiten an den bestehenden Gebäuden wird empfohlen, die zugänglichen Informationen über das Grundstück in Hinblick auf mögliche Bodenveränderungen auszuwerten sowie Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen durchzuführen.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass bei Baumaßnahmen weitere bisher unbekannte Altablagerungen, verseuchtes Erdreich oder Altlasten angeschnitten werden. Werden Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 – Grundwasser, Bodenschutz Ost, zu informieren.

1.3 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder hat ergeben, dass sich das Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Bau- maßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbruch- arbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrund- untersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittel- räummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor

Beginn von Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Es wird daher darauf hingewiesen, dass zu bescheinigen ist, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben. Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst wird daher auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hingewiesen. Außerdem wird auf die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen hingewiesen.

1.4 Tag-Schutzzone II des Flughafens Frankfurt / Rhein-Main

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind gemäß dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Bei bestimmten baulichen Nutzungen bestehen Bauverbote mit besonderen Genehmigungsvorbehalten.

1.5 Grundwasser

Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z.B. für bauzeitige Grundwasserhaltungen oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser.

1.6 Schallschutz

Eine Zunahme der Verkehrsmenge auf dem Flurstück 156/1, Frankfurter Straße 39-45 (Zufahrt Platz der Deutschen Einheit), bedarf der schallgutachterlichen Untersuchung (siehe Punkt 14 der Begründung).

2 Empfehlungen

2.1 Nutzung erneuerbarer Energien und sonstige ökologische Maßnahmen

Bei der technischen Gebäudeplanung und der Bauausführung wird aus ökologischen und ökonomischen Gründen für haustechnische Systeme und Komponenten grundsätzlich der weitgehende Einsatz von erneuerbaren Energien und weiteren Techniken zur rationellen Energienutzung und –einsparung sowie sonstigen umwelt- und ressourcenschonenden Techniken empfohlen.