

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN –  
BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF NR. 642 A –  
„INNENSTADT; TEIL A“**

Stand 04.09.2025



## I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 4, 6, 6a und 7 BauNVO)

#### Allgemeine Wohngebiete (Plangebietsteil 1)

- 1.1 Zulässig sind
  - Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen.
- 1.3 Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### Mischgebiete (Plangebietsteile 2 und 3)

- 1.4 Zulässig sind
  - Wohngebäude,
  - Geschäfts- und Bürogebäude,
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften (siehe Einschränkung I 1.5) sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige Gewerbebetriebe (ausgenommen I 1.6),
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Vergnügungsstätten der Unterart „Freizeit“ im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- 1.5 Im Plangebietsteil 3 sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften nur im Erdgeschoss zulässig.
- 1.6 Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe der Unterart „Bordelle“ sind nicht zulässig.
- 1.7 Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
- 1.8 Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ und der Unterart „Erotik“ sind nicht zulässig.
- 1.9 Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### Urbane Gebiete (Plangebietsteile 4 und 5)

- 1.10 Zulässig sind
  - Wohngebäude (siehe Einschränkung I 1.11),
  - Geschäfts- und Bürogebäude,
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige Gewerbebetriebe (ausgenommen I 1.12),
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.11 Die gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Wohnnutzung ist i. V. m. § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO im Erdgeschoss an der Straßenseite nicht zulässig.
- 1.12 Die gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe der Unterart „Bordell“ sind nur im Untergeschoss und ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Sie sind ausnahmsweise auch im Erdgeschoss in rückwärtiger Lage bzw. rückwärtigen Gebäude Teilen zulässig, wenn eine andere erdgeschossige Hauptnutzung an der öffentlichen Verkehrsfläche liegt.
- 1.13 Die gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten der Unterart „Freizeit“ können zugelassen werden, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.
- 1.14 Im Plangebietsteil 4 sind die gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ und der Unterart „Erotik“ nur im Untergeschoss und ab dem 1. Obergeschoss zulässig, wenn Vergnügungsstätten und Wohnen baulich voneinander getrennt sind und sich in unterschiedlichen Geschossen befinden. Sie sind ausnahmsweise auch im Erdgeschoss in rückwärtiger Lage bzw. rückwärtigen Gebäude Teilen zulässig, wenn eine andere erdgeschossige Hauptnutzung an der öffentlichen Verkehrsfläche liegt.
- 1.15 Im Plangebietsteil 5 sind die gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ und der Unterart „Erotik“ nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.16 Die gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen können im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen zugelassen werden.

### Kerngebiete (Plangebietsteile 6, 7 und 8)

- 1.17 Zulässig sind
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten der Unterart „Freizeit“,
  - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- 1.18 Im Plangebietsteilen 6 sind die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ und der Unterart „Erotik“ nicht zulässig.

- 1.19 In den Plangebietsteilen 7 und 8 sind die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten der Unterart „Spiel“ und der Unterart „Erotik“ nur im Untergeschoss, ab dem 1. Obergeschoss und ausnahmsweise auch in rückwärtiger Lage, bzw. in rückwärtigen Gebäudeteilen zulässig, wenn eine andere erdgeschossige Hauptnutzung an der öffentlichen Verkehrsfläche liegt.
- 1.20 Die gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### Wohnnutzung im Kerngebiet

- 1.21 Im Plangebietsteil 8 sind die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen, sonstigen Wohnungen ab dem 2. Obergeschoss zulässig, wenn Vergnügungsstätten und Wohnen baulich voneinander getrennt sind und sich in unterschiedlichen Geschossen befinden.
- 1.22 Im Plangebietsteil 8 sind die gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 6 und 7 fallen, ab dem 1. Obergeschoss ausnahmsweise zulässig, wenn Vergnügungsstätten und Wohnen baulich voneinander getrennt sind, sich in unterschiedlichen Geschossen befinden und das Grundstück an eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) angrenzt.
- 1.23 In den Plangebietsteilen 6 und 7 sind die gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 6 und 7 fallen, nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.24 Änderungen und Erneuerungen an genehmigten Bestandswohnungen sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO zulässig.

## **2 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

### 2.1 Dachbegrünung

Bei Neubauten, Aufstockungen von Bestandsgebäuden oder Dachneubauten sind Dächer bis zu einer Dachneigung von 15 Grad zu mindestens 50 % dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen.

### 2.2 Fassadenbegrünung

Bei Neubauten sind Außenwände mit fensterlosen Fassadenflächen größer als 60 m<sup>2</sup> und ab einer Höhe von mindestens 6,0 m mit Ausnahme von transparenten Flächen (z. B. Glas) oder Flächen zur Gewinnung von Energie (z. B. Photovoltaikanlagen) dauerhaft jeweils mit einem Flächenanteil von mindestens 70 % zu begrünen, insofern bauordnungsrechtliche Vorgaben nicht zwingend entgegenstehen. Dabei ist je angefangene 2,0 m Wandlänge mindestens eine Rank- bzw. Kletterpflanze nach Liste III 1.4 vorzusehen. Je Pflanze ist eine offene Bodenfläche von mind. 0,5 m<sup>2</sup> vorzusehen, wenn nicht ein durchgängiger Pflanzstreifen von mind. 0,5 m Breite geplant ist.

Ausgenommen von der Festsetzung zur Fassadenbegrünung im Allgemeinen sind fensterlose Fassadenflächen an seitlichen Grundstücksgrenzen (sog. Brandwände).

Ausgenommen von der Festsetzung zur Größe der Bodenfläche sind Fassadenbegrünungen an Fassadenflächen, die unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen. Hier kann durch alternative Ausführungen sichergestellt werden, dass die Fassadenbegrünung dauerhaft erhalten bleibt.

## 2.3 Tiefgaragenbegrünung

Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind, soweit sie nicht überbaut sind, zu begrünen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat muss mindestens 80 cm zzgl. Filter- und Drainageschichten betragen. Im Bereich geplanter Baumstandorte ist die Stärke des durchwurzelbaren Substrats auf 1,20 m - im Radius von 2,50 m um den Baum - zu erhöhen. Anschlüsse an das angrenzende Gelände sind niveaugleich auszuführen.

## 2.4 Wasserdurchlässige Befestigungen

Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Als wasserdurchlässig im Sinn dieser Festsetzung werden alle Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,5 gemäß technischer Regelwerke angesehen. Dies gilt nur, soweit keine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser zu erwarten ist. Hierzu ist im Vorfeld zu prüfen, ob auf den vorgesehenen Flächen ein Altlastenverdacht besteht. Regelungen zur Barrierefreiheit sind hiervon ausgenommen.

## 2.5 Private Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten, privaten Grundstücksfreiflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

## 2.6 Baumpflanzungen

Je angefangene 100 qm nicht durch Hauptanlagen überbauter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum mindestens 3. Ordnung (Kleinbaum) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zwei Bäume 3. Ordnung können durch einen Baum 2. Ordnung (mittelgroßer Baum) ersetzt werden bzw. drei Bäume 3. Ordnung durch einen Baum 1. Ordnung (Großbaum). Bei der Auswahl sind möglichst heimische, vor allem jedoch standortgerechte und klimaresiliente Laubbäume anderen Baumarten vorzuziehen (siehe Pflanzliste unter III).

## II HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

### 1 Örtliches Satzungsrecht

Es wird darauf hingewiesen, dass verschiedene örtliche Satzungen zu beachten sind. Für die Nutzung von Grundstücken sind dies insbesondere die Stellplatzsatzung, die Satzung zum Schutz der Grünbestände, die Niederschlagswassersatzung sowie die Werbeanlagen- und Gestaltungssatzung für die Innenstadt.

### 2 Bodenverunreinigungen

Mit ausgedehnten Altlasten ist im Plangebiet nicht zu rechnen. Nutzungsbedingt können aber im Einzelfall Grundstücke bzw. Gebäude Belastungen aufweisen. Daher ist bei Bauvorhaben oder Gebäudeumzüge im Einzelfall vom Bauherren bei der Oberen Bodenschutzbehörde abzufragen, ob Eintragungen in der Altflächendatei vorliegen. Abhängig vom Ergebnis sind in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde ggf. umfangreiche historische Recherchen und umwelttechnische Untersuchungen erforderlich.

### 3 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder 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 Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten 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 Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

### 4 Bodendenkmäler und Denkmalschutz

Der Geltungsbereich tangiert in Teilen den Bereich des historischen Ortskerns. Es muss deshalb damit gerechnet werden, dass durch Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler im Sinne des § 2 Abs. 2 HDSchG aufgedeckt und zerstört werden können. Die Schutzwürdigkeit dieser Denkmäler ergibt sich aus dem § 19 HDSchG, so dass sämtliche geplante Erdeingriffe deshalb einer Genehmigung gemäß § 16 HDSchG bedürfen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 642 befinden sich gemäß dem Hessischen Denkmalschutzgesetz (HDSchG) diverse Einzelkulturdenkmäler. Folgende denkmalgeschützte Gesamtanlagen liegen in Teilen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 642:

- Gesamtanlage III „Südliche Stadterweiterung“
- Gesamtanlage IV „Östliche Stadterweiterung“
- Gesamtanlage XV „Bahnhofstraße“

### 5 Überschwemmungsgebiet

Ein Teil des Plangebiets befindet sich im potentiellen Überschwemmungsbereich des Mains.

Geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung sind bei Neubauvorhaben zu treffen, insbesondere ist die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

### **6 Tag-Schutzzone II Flughafen Frankfurt Main**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich überwiegend innerhalb der Tag-Schutzzone 2 gemäß Lärmschutzbereichsverordnung für den Verkehrsflughafen Frankfurt am Main, bekanntgemacht am 13.10.2011 auf Grundlage des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG), neugefasst durch Bekanntmachung am 31.10.2007. Gemäß Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) bestehen bei bestimmten baulichen Nutzungen Bauverbote mit besonderen Genehmigungsvorbehalten. Gemäß § 2 und § 3 der 2. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (der Flugplatzschallschutzmaßnahmenverordnung – 2. FlugLSV) sind für Aufenthaltsräume besondere Schallschutzanforderungen zu erfüllen.

### **7 Siedlungsbeschränzungsbereich**

Ein Teil des Plangebiets liegt innerhalb des im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränzungsbereich.

### **8 Nistangebote an Gebäuden**

Zur Förderung von Brut- und Rückzugsorten für gebäudebewohnende Tierarten wird insbesondere bei Neubauten, Aufstockungen, Erweiterung von Gebäuden sowie Dach- und / oder Fassadensanierungen wird empfohlen, Nistangebote an den Gebäudefassaden oder im Dachbereich für gebäudebrütende Vogelarten oder Fledermausquartiere zu schaffen.

### **9 Schutz von Vögeln vor Anprall an Glasflächen**

Es wird empfohlen, bei Neubauten oder grundlegender Sanierung zur Minimierung von Vogelschlag vertikale großflächige transparente Glasfassaden, spiegelnde Oberflächen, Durchsichten und transparente Durchgänge zu vermeiden.

### **10 Beleuchtung außerhalb von Gebäuden**

Zum Schutz nachtaktiver Tier- und Pflanzenarten insbesondere Insekten wird empfohlen, jede Außenbeleuchtung durch künstliches Licht so weit wie möglich zu vermeiden.

### **11 Bepflanzung von Grundstücke zur Gleisseite**

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

### III PFLANZLISTE

Vorschlagsliste für Pflanzungen innerhalb des Plangebiets:

1.1 Bäume I. Ordnung (Großbaum)

*Acer platanoides* (Spitz-Ahorn\*), *Gleditsia triacanthos 'Inermis'* (Dornenlose Gleditschie), *Ginkgo biloba* (Ginkgo), *Liriodendron tulipifera* (Tulpenbaum), *Liquidamber styraciflua* (Amberbaum), *Quercus cerris* (Zerr-Eiche), *Quercus frainetto* (Ungarische Eiche), *Quercus robur* (Stiel-Eiche\*), *Quercus rubra* (Amerikanische Eiche), *Quercus petraea* (Trauben-Eiche\*), *Robinia pseudoacacia* (Gewöhnliche Robinie), *Tilia cordata* (Winter-Linde\*), *Tilia tomentosa 'Brabant'* (Silber-Linde), *Tilia x euchlora 'Pallida'* (Krim-Linde).

1.2 Bäume II. Ordnung (mittelgroßer Baum)

*Alnus x späthii* (Pupur-Erle), *Carpinus betulus* (Hainbuche\*), *Carpinus betulus 'Fastigiata'* (Säulen-Hainbuche\*), *Catalpa bignonioides* (Trompetenbaum), *Celtis australis* (Zürgelbaum), *Fraxinus pennsylvanica 'Summit'* (Rot-Esche), *Ostrya carpinifolia* (Hopfenbuche), *Quercus robur 'Fastigiata Koster'* (Säulen-Eiche), *Prunus avium* (Vogel-Kirsche\*), *Styphnolobium japonicum* (Japanischer Schnurbaum), *Styphnolobium japonicum 'Regent'* (Schnurbaum „Regent“), *Tilia cordata 'Greenspire'* (Winter-Linde „Greenspire“), *Ulmus-Hybride 'New Horizon'* (Ulme 'New Horizon'), *Zelkova serrata* (Japanische Zelkove).

1.3 Bäume III. Ordnung (Kleinbaum)

*Acer platanoides 'Olmstedt'* (Spitz-Ahorn\*), *Acer campestre 'Elsrijk'* (Feldahorn\*), *Fraxinus ornus* (Blumenesche), *Gleditsia triacanthos 'Sunburst'* (Gold-Gleditschie 'Sunburst'), *Sorbus aria* (Mehlbeere\*), *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere), *Tilia cordata 'Rancho'* (Kleinkronige Winter-Linde) *Ulmus x hollandica 'Lobel'* (Schmalkronige Stadt-Ulme).

1.4 Rank- und Kletterpflanzen

*Actinidia arguta* (Wilde Kiwi), *Akebia guinata* (Akebie, Klettergurke), *Clematis montana* (Anemonen-Waldrebe), *Wisteria sinensis* (Blauregen), *Hedera helix* (Efeu), *Lonicera periclymenum* (Wald-Geißblatt), *Lonicera henryi* (Immergrünes Geißblatt), *Parthenocissus quinquefolia* (Wilder Wein), *Parthenocissus tricuspidata. 'Veitchii'* (Wilder Wein, Dreispitz-Jungfernrebe), *Hydrangea petiolaris* (Kletter-Hortensie), *Aristolochia macrophylla* (Pfeifenwinde), *Vitis vinifera* (Weinrebe), *Rosa-Hybriden* (Kletterrosen), *Campsis radicans* (Trompetenblume), *Clematis vitalba* (Waldrebe).

\* heimische Baumart