

A. Planungsrechtliche Festsetzungen	§ 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB)
1. Art der Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit (i.V.m.)
1.1 <u>Allgemeines Wohngebiet (WA, WA-1)</u>	§ 4 Baunutzungsversordnung (BauNVO) i.V.m.
1.1.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht zulässig.	§ 1 (6) BauNVO
1.2 <u>Mischgebiet (MI)</u>	§ 6 BauNVO i.V.m.
1.2.1 Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.	§ 1 (5) und (6) BauNVO
1.2.2 Einzelhandelsbetriebe sind nur in den Erdgeschossen zulässig.	§ 1 (7) BauNVO
1.3 <u>Kerngebiet (MK, MK-1)</u>	§ 7 BauNVO i.V.m.
1.3.1 Nicht zulässig sind:	§ 1 (5) u. (6) BauNVO
– Betriebe und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung und Schaustellung dienen,	
– Spielhallen und ähnliche Betriebe im Sinne des § 33i Gewerbeordnung (GewO).	
1.3.2 Wohnungen nach § 7 (3) Nr. 2 BauNVO sind zulässig.	§ 1 (7) BauNVO
1.3.3 Einzelhandelsbetriebe sind nur in den Erdgeschossen zulässig.	§ 1 (7) BauNVO
1.3.4 Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 (3) BauNVO sind ausgeschlossen.	§ 1 (5) BauNVO
1.4 <u>Sondergebiet Kultur/Wissenschaft (SO)</u>	§ 11 BauNVO
1.4.1 Zulässig sind:	
– Einrichtungen für Kultur, Wissenschaft, Forschung und Lehre,	
– kultur- und wissenschaftsaffine Nutzungen, wie:	
– Verwaltungen,	
– der Versorgung dienende Läden,	
– Schank- und Speisewirtschaften,	
– Wohnen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,	
– Kindertagesstätten oder	
– Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	
2. Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.
2.1 <u>Grundflächenzahl</u>	§ 16 (2) BauNVO
2.1.1 In allen Baugebieten ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.	§ 19 (4) BauNVO

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

§ 16 (2) BauNVO i.V.m.
§ 18 (1) BauNVO

Alle Höhenangaben sind absolute Maße in Metern bezogen auf die Oberkante Gehweg beziehungsweise Oberkante der angrenzenden Öffentlichen Grünflächen beziehungsweise Oberkante der angrenzenden Privaten Grünflächen (= 0,00 m) gemessen in der Mittelachse der baulichen Anlage.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen H_{max} durch technische Bauteile ist zulässig, wenn die Aufbauten eine Höhe von 2,00 m über der Oberkante der Dachfläche nicht überschreiten und nicht mehr als 20 % der Dachfläche einnehmen.

3. Stellplätze und Nebenanlagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB
i.V.m.

3.1 Stellplätze sind nur in Tiefgeschossen zulässig.

§ 12 (6) BauNVO

3.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA-1, dem Kerngebiet MK-1 und der Fläche für Gemeinbedarf - Kindertagesstätte - sind oberirdische Stellplätze ausnahmsweise zulässig.

3.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

§ 14 BauNVO

4. Begrünung von Tiefgaragen

§ 9 (1) Nr. 20 und 25
BauGB

Tiefgaragen und sonstige bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 0,80 m zuzüglich Drainschicht zu überdecken und zu begrünen. Im Bereich von erforderlichen Baumpflanzungen ist in einem Radius von 2,00 m um jeden Baum eine Vegetationstragschicht von mindestens 1,50 m vorzusehen.

5. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25
BauGB

5.1 Die zur Erhaltung und Anpflanzung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gemäß Ziffer 5.3 zu ersetzen.

5.2 Der Wurzel- und Stammbereich der Bäume ist auf einer Fläche von mindestens 6,00 m² von jeder Versiegelung freizuhalten und bei Bedarf fachgerecht zu sichern. Abgrabungen oder Aufschüttungen im Traufbereich von Bäumen sind unzulässig.

5.3 Als neu anzupflanzende Bäume sind standortgerechte groß- beziehungsweise mittelkronige Laubbäume als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 20 / 25 cm gemessen in 1,00 m Höhe auszuwählen. Als neu anzupflanzende Sträucher sind Laubgehölze auszuwählen.

5.4 Je angefangene 200 m² Grundstücksfreifläche (Grundstücksfläche abzüglich der maximal oberirdisch bebaubaren Fläche, die sich aus der im Planteil angegebenen GRZ ergibt) ist mindestens ein Laubbaum gemäß Ziffer 5.3 zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet. Alter-

- nativ können 25 % der anzupflanzenden Laubbäume durch je 20 Sträucher gemäß Ziffer 5.3 pro Baum ersetzt werden.
- 5.5 Innerhalb der privaten Grünfläche - Museumspark - sind mindestens 7 Laubbäume gemäß Ziffer 5.3 zu pflanzen.
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen - Parkanlage - sind mindestens 23 Laubbäume gemäß Ziffer 5.3 zu pflanzen.
In den vorgenannten Grünflächen darf der Versiegelungsbeziehungsweise Befestigungsanteil jeweils maximal 20 % betragen. Innerhalb der Grünflächen sind intensive Spielbereiche zulässig.
- 5.6 Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß-/Radweg beziehungsweise Mischverkehrsfläche sind mindestens 45 Laubbäume gemäß Ziffer 5.3 zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet. Der Abschluss der Pflanzbeete ist höhengleich mit dem angrenzenden Oberflächenbelag vorzusehen.
- 6. Dachbegrünung** § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB
- Alle Dächer sind bis zu einem Neigungswinkel von 15 Grad, mit Ausnahme notwendiger Fensteröffnungen in der Dachfläche, mit mindestens 8 cm Vegetationstragschicht zuzüglich Drainschicht dauerhaft zu begrünen.
- 7. Befestigte Flächen auf Baugrundstücken** § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind so herzustellen, dass Niederschläge versickern oder in angrenzende Pflanzflächen entwässert werden können.
- 8. Gehrechte** § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Die Punkte A und B kennzeichnen jeweils die Ausgangs- und Endpunkte von Wegeverbindungen beziehungsweise Passagen, die eine lichte Mindestbreite von 5,00 m und eine lichte Mindesthöhe von 3,00 m aufweisen müssen. Die Lage der Verbindung ist zweckentsprechend zu wählen.
- Die Fläche der Wegeverbindungen beziehungsweise Passagen ist mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit ist, soweit sie außerhalb von Gebäuden liegen, ständig, soweit sie innerhalb von Gebäuden liegen, innerhalb der üblichen Geschäftszeiten zu gewährleisten.

B. Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan

§ 9 (4) BauGB i.V.m.
§ 81 (3) Hessische Bauordnung (HBO)

9. Gestaltung von Gebäudedächern, Gebäudekörpern

§ 81 (1) Nr. 1, 3 und 4
HBO

- 9.1 Technikaufbauten sind in die Architektur zu integrieren.
- 9.2 Standplätze für Abfallbehältnisse sind in die Architektur zu integrieren.
- 9.3 Rampen sowie Zu- und Ausgänge von Tiefgaragen und die Andienung für Einzelhandelsflächen sind in die Gebäude zu integrieren.