

Textteil zum Bebauungsplan Nr. 702 Ä

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- 1.1 In allen Kerngebieten sind oberhalb des 1. Obergeschosses Wohnungen allgemein zulässig. § 7 i.V.m. § 1 (6) BauNVO
- 1.2 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht zulässig: § 1 (5) und (9) BauNVO
- Vergnügungsstätten und sonstige Betriebe und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung und sexuellen Schaustellung dienen
 - Spielhallen und ähnliche Betriebe i.S. des § 33 i GeWO (Gewerbeordnung).
- 1.3 In den Erdgeschossen einschließlich der blockinternen Passagenbereiche sind unbeschadet Ziffer 2 nur die in § 7 (2) Nr. 2 und Nr. 4 BauNVO genannten Nutzungen zulässig. § 1 (7) BauNVO
- 1.4 Auf dem Grundstück Neue Mainzer Straße 52 (Flur 28, Flurstücke 3/3, 5/2, 6/3, 6/5) ist in den obersten drei Geschossen mindestens ein Geschoss für eine jedermann zugängliche gastronomische Einrichtung mit Aussichtsmöglichkeit und dem Grundstück Taunustor 2 (Flur 29, Flurstücke 15/1, 38/14) ist ab einer Höhe von 50 m mindestens ein Geschoss für eine jedermann zugängliche kulturelle oder gastronomische Einrichtung sowie das oberste Geschoss für eine allgemein zugängliche Aussichtsmöglichkeit zu verwenden. § 1 (7) BauNVO
- 1.5 Auf den Grundstücken § 1 (7) BauNVO
- Große Gallusstraße 10-14 / Neue Schlesingergasse 10 (Flur 27, Flurstücke 8/3, 8/4, 8/5, 9/3, 9/4, 10/3, 10/4, 10/5, 12/1, 12/4, 12/5, 13, 14, 15/1, 15/2, 16, 17, 18, 19, 20/1, 22/1, 22/2, 23/1, 24/1, 24/2, 25/2, 26/1, 27/1, 27/2, 33/5, 38/9, 38/10, 39/1, 39/4, 40/7, 40/9, 41/11, 42/11 und Flur 28, Flurstücke 7/1, 7/2, 7/3, 8, 9),
 - Große Gallusstraße 16-18 / Neue Mainzer Straße 40-42 (Flur 27, Flurstücke 3/5, 4/3, 4/4, 40/6, 40/8),
 - Neue Mainzer Straße 37-39 / Taunustor 3 (Flur 25, Flurstücke 3/6, 37/9),
 - Neue Mainzer Straße 47-51 (Flur 29, Flurstücke 12/1, 12/2, 15/2) und
 - Neue Mainzer Straße 57-59 / Junghofstraße 27 (Flur 29, Flurstücke 1/1, 4/1, 4/2, 16/1, 26/3, 27/4)
- ist, ausgenommen das Kerngebiet mit der Signatur MK-2, ab einer Höhe von 50 m der Hochhäuser jeweils mindestens ein Geschoss für eine jedermann zugängliche kulturelle oder gastronomische Einrichtung mit Aussichtsmöglichkeit zu verwenden.
- 1.6 Im Kerngebiet mit der Signatur MK-1 sind 4.500 m² der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden. § 7 (4) Nr. 2 BauNVO

-
- | | | |
|-----------|---|----------------------|
| 1.7 | Im Kerngebiet mit der Signatur MK-2 sind auf den Grundstücken - Große Gallusstraße 10-14 / Neue Schlesingergasse 10 alle Geschosse ab dem 7. Obergeschoss und - Neue Mainzer Straße 33-35/35a (Flur 25, Flurstücke 8/2, 10/2, 11) alle Geschosse ab dem 6. Obergeschoss für Wohnungen zu verwenden. | § 7 (4) Nr. 1 BauNVO |
| 1.8 | In den Kerngebieten mit der Signatur MK-3 ist bei Nutzung gemäß § 7 (2) Nr. 1 BauNVO pro Grundstück oberhalb des 6. Geschosses ein Anteil von 30 % der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden. | § 7 (4) Nr. 2 BauNVO |
| 1.9 | Im Kerngebiet mit der Signatur MK-4 sind 9.000 m ² Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden. | § 7 (4) Nr. 2 BauNVO |
| 1.10 | Der in den Kerngebieten mit der Signatur MK-3 und MK-4 gemäß den Ziffern 1.8 und 1.9 festgesetzte Wohnanteil kann ausnahmsweise auf anderen Grundstücken innerhalb des Bereiches, der wie folgt begrenzt wird, nachgewiesen werden: Stresemannallee, Friedensbrücke, Baseler Platz, Baseler Straße, Straße Am Hauptbahnhof, Düsseldorfer Straße, Friedrich-Ebert-Anlage, Ludwig-Erhard-Anlage, Senckenberganlage, Zeppelinallee, Miquelallee, Adickesallee, Nibelungenallee, Rothschildallee, Höhenstraße, Habsburgerallee, Henschelstraße und Danziger Platz sowie fortführend durch die Trassenlage des S-Bahngleises vom Ostbahnhof über die Deutschherrnbrücke zum Lokalbahnhof, zum Südbahnhof und weiter zum S-Bahnhof Stresemannallee | § 31 (1) BauGB |
| 1.11 | Ausnahmen von den festgesetzten Wohnanteilen sowie den Nutzungen gemäß Ziffer 1.5 können gewährt werden, wenn auf andere Art und Weise dem Zweck dieser Regelung (Schaffung einer Mischstruktur) entsprochen wird. | § 31 (1) BauGB |
| 2. | Maß der baulichen Nutzung | § 9 (1) Nr. 1 BauGB |
| 2.1 | Alle Höhenangaben sind absolute Maße bezogen auf Oberkante Gehweg = 0,00 m. Die festgesetzten maximalen Höhen beziehen sich auf die Oberkante des letzten raumabschließenden Bauteils. Die notwendige Technik ist in die Gebäudehülle zu integrieren. | § 18 BauNVO |
| 2.2 | Bei Einhaltung der festgesetzten Höhen und überbaubaren Grundstücksflächen können Ausnahmen erteilt werden für eine Überschreitung der zulässigen Geschossfläche durch: - Nutzungen gemäß § 7 (2) Nr. 2 und 4 BauNVO oberhalb der Erdgeschosse; - den gemäß den Ziffern 1.6 bis 1.9 zwingend festgesetzten Wohnanteil; - die ausschließliche Verwendung der obersten Stockwerke für Wohnungen gemäß Ziffer 1; | § 16 (6) BauNVO |

- die planentsprechende Neuschaffung jederzeit öffentlich zugänglicher Grün- und Freiflächen gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB entlang der Wallanlagen;
- in den einzelnen Stockwerken des Hochhauses auf dem Grundstück Kaiserplatz 16-18 / Große Gallusstraße 15-19 / Kirchnerstraße 3-5 (Flur 26, Flurstück 13/12) dauerhaft begrünte Wintergärten über 14 % der Geschossfläche des jeweiligen Stockwerks;
- die Anlage eines öffentlich zugänglichen Gartens mit einer Mindestgröße von 150 m² auf dem Grundstück Taunustor 2 (Flur 29, Flurstücke 38/14, 15/1).

3. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m.
§§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO

- 3.1 Auf den nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind oberirdische Stellplätze und Garagen, Zu- und Abfahrtsrampen zu Tiefgaragen sowie Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen i.S. des § 23 (5) BauNVO nicht zulässig. Eine über das Baugrundstück hinausgehende Unterbauung auch von öffentlichen Flächen im Zuge der Neue Schlesinger-gasse ist zulässig für den Bau öffentlicher Tiefgaragenstellplätze.
- 3.2 Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen und zur Andienung (z.B. Vorfahrten) sind auf öffentlichen Flächen unzulässig und können auf Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB nur ausnahmsweise zugelassen werden.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

4.1 Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen

- 4.1.1 Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen, mindestens jedoch zu 40 % Flächenanteil zu begrünen und zu unterhalten. Mindestens 50 % dieser Flächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen.
- 4.1.2 Je angefangene 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum oder zwei kleinkronige Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Vorhandene Bäume werden angerechnet.
- 4.1.3 Können aus bautechnischen Gründen in Innenhöfen Bäume nicht angepflanzt werden, sind geschlossene Außenwandflächen von mehr als 50 m² zu begrünen. Straßenseitige Fassaden sind ausgeschlossen.
- 4.1.4 Freifläche A, B, C, D (Große Gallusstraße 10 – 14):

Auf den Grundstücken Große Gallusstraße 10-14 sind auf der an ihren Eckpunkten durch die Buchstaben A, B, C und D gekennzeichneten Fläche mindestens 15 Bäume zu pflanzen.

4.2 Begrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 1,20 m zu überdecken und zu begrünen.

4.3 Dachbegrünung

Bis zu einer Gebäudehöhe von acht Vollgeschossen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einem Dachneigungswinkel $\leq 25^\circ$ intensiv zu begrünen.

4.4 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

4.4.1 Neu zu pflanzende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

4.4.2 Für neu anzupflanzende Bäume sind einheimische, standortgerechte Laubbäume als Hochstämme auszuwählen. Die Mindestpflanzgröße von Bäumen beträgt 20/25 cm Stammumfang. Der Mindeststammumfang wird in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche gemessen.

4.4.3 Bäume im öffentlichen Raum sind in Baumscheiben von mindestens 6 m² Oberfläche oder in durchgehende Pflanzstreifen von mindestens 2,0 m Breite zu pflanzen.

4.5 Erhaltung von Bäumen

Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang sind sie durch standortgerechte Neuanpflanzungen zu ersetzen. Aufschüttungen und Abgrabungen im Traubereich der Bäume sind unzulässig.

4.6 Befestigte Flächen auf Baugrundstücken

Wege, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksflächen sind so herzustellen, dass Niederschläge versickern können, z. B. in angrenzenden Grünflächen oder durch die Verwendung von versickerungsfähigen Oberflächenbelägen.

5. **Gehrechte**

§ 9 (1) Nr. 21 i.V.m.
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

5.1 In den Kerngebieten MK, MK-3 und MK-4 kennzeichnen die Punkte a, b, c und d jeweils die Ausgangs- und Endpunkte von Passagen- bzw. Wegeverbindungen, die eine lichte Mindestbreite von 6,00 m aufweisen müssen. Die Lage der Verbindungen ist zweckentsprechend zu wählen.

5.1.1 Im Bereich der Liegenschaften Neue Mainzer Straße 47–51 ist die Wegeverbindung als nicht überbauter Durchgang mit einer lichten Mindestbreite von 15,00 m auszubilden.

5.1.2 Im Bereich der Liegenschaften Neue Mainzer Straße 57–59 / Junghofstraße 27 ist zwischen den Punkten a und b eine Wegeverbindung als nicht überbauter Durchgang mit einer Mindestbreite von 10,00 m auszuführen.

- 5.2 Als Arkaden festgesetzte Flächen müssen eine lichte Mindestbreite von 3,00 m aufweisen.
- 5.3 Die Passagen-, Wege- bzw. Arkadenflächen sind mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten und für die Öffentlichkeit, soweit sie außerhalb von Gebäuden liegen, ständig, soweit sie innerhalb von Gebäuden liegen, in den allgemein üblichen Geschäftszeiten zugänglich zu machen.
- B. Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan** § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (4) HBO
- 6. Stellplatzeinschränkung** § 44 (1) i.V.m. § 81 (1) Nr. 4 HBO
- 6.1 § 3 der Stellplatzeinschränkungssatzung der Stadt Frankfurt am Main vom 20.07.1998 (Amtsblatt 1998, 537) wird wie folgt geändert:
- 6.1.1 Auf den Grundstücken Kaiserplatz 16-18 / Große Gallusstraße 15-19 / Kirchnerstraße 3-5 / Neue Mainzer Straße 32-38 sind maximal 300 Stellplätze zulässig.
- 6.1.2 Auf den Grundstücken Neue Mainzer Straße 46-60 sind maximal 80 Stellplätze zulässig.
- 6.1.3 Auf dem Grundstück Taunustor 2 sind maximal 100 Stellplätze zulässig.
- 6.1.4 Auf den Grundstücken Junghofstraße 5-15 / Große Gallusstraße 10-14 / Neue Schlesinger Gasse 10-24 sind maximal 600 Stellplätze zulässig.
- 6.1.5 Auf den Grundstücken Junghofstraße 14-16 / Neue Mainzer Straße 72-74 / Neue Rothofstraße 1-23 / Alte Rothofstraße 9 sind, mit Ausnahme der Grundstücke Junghofstraße 26 und Neue Mainzer Straße 72-74, insgesamt maximal 150 Stellplätze zulässig.
- 7. Parkplätze (öffentliche Stellplätze)** § 44 (1) Nr. 3 HBO
- Im Straßenblock Neue Mainzer Straße / Junghofstraße / Neue Schlesinger Gasse sind 250 Parkplätze und im Straßenblock Junghofstraße / Neue Mainzer Straße / Neue Rothofstraße / Alte Rothofstraße sind 340 Parkplätze herzustellen.
- 8. Einfriedungen** § 81 (1) Nr. 3 HBO
- 8.1 Einfriedungen sind gegenüber öffentlichen Flächen und Flächen mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit nicht zulässig.
- 8.2 Grenzmauern zwischen privaten Flächen sind auf dem jeweils begrenzenden Baugrundstück mit einer Begrünung zu versehen.

9. Gestaltung von Grundstücksfreiflächen § 81 (1) Nr. 5 HBO

Die an die Wallanlagen angrenzenden privaten Grundstücksfreiflächen sind entsprechend dem gestalterischen Charakter der Wallanlagen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

10. Regelung von Brennstoffverwendung und Heizungsarten § 81 (2) HBO

Zur Vermeidung von Umweltbelastungen ist die Verwendung von festen Brennstoffen zur Raumwärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung nicht zulässig. Sollte Gas oder Heizöl EL als Brennstoff zur Raumwärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung eingesetzt werden, sind Brennkessel nach den einschlägigen DIN-Vorschriften zu verwenden.