

A.	Planungsrechtliche Festsetzungen	§ 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB)
1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB In Verbindung mit (i.V.m.)
1.1	<u>Kerngebiet (MK, MK-1)</u>	§ 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.V.m.
1.1.1	Nicht zulässig sind: - Betriebe und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung und Schaustellung dienen, - Spielhallen und Wettbüros.	§ 1 (5) und (9) BauNVO
1.1.2	In allen Kerngebieten sind Wohnungen oberhalb des 1. Obergeschosses allgemein zulässig.	§ 1 (6) BauNVO
1.1.3	Im Kerngebiet MK-1 sind 60.000 m ² der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.	§ 7 (4) Nr. 2 BauNVO
1.1.4	Im Kerngebiet MK-1 sind mindestens 8.000 m ² der für Wohnungen festgesetzten Geschossfläche so zu errichten, dass diese mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.	§ 9 (1) Nr. 7 BauGB
1.1.5	Im Kerngebiet MK-1 sind im Erdgeschoss ausschließlich Nutzungen nach § 7 (2) Nr. 2 und 4 BauNVO zulässig. Hiervon ausgenommen sind Erschließungs- und Eingangsbereiche, die im Zusammenhang mit den oberhalb und unterhalb des Erdgeschosses liegenden Nutzungen stehen.	§ 1 (7) und (8) BauNVO
1.1.6	Im Kerngebiet MK-1 sind mindestens 1.000 m ² Dachfläche für eine kulturelle oder gastronomische Einrichtung mit Aussichtsmöglichkeit und Dachgarten für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen und zu gestalten.	§ 1 (7) und (8) BauNVO
1.1.7	Einzelhandelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss zulässig, im 1. Untergeschoss sind sie bis 3.000 m ² Geschossfläche zulässig. Darüber hinaus sind Einzelhandelsbetriebe im 1. Untergeschoss und im 2. Obergeschoss ausnahmsweise zulässig, wenn eine Unschädlichkeit in Bezug auf strukturelle städtebauliche Veränderungen in der Innenstadt für bestehende Einzelhandelsstandorte nachgewiesen werden kann.	§ 1 (7) und (8) BauNVO i.V.m. § 16 (5) BauNVO
2.	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.
2.1	<u>Grundflächenzahl</u>	§ 19 (4) BauNVO
2.1.1	In allen Baugebieten ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.	
2.1.2	Im Kerngebiet MK-1 kann die zulässige Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.	§ 19 (4) BauNVO

- | | | |
|-------|---|--|
| 2.2 | <u>Höhe der baulichen Anlagen</u> | § 16 (2) BauNVO
i.V.m. |
| 2.2.1 | Alle Höhenangaben sind absolute Maße bezogen auf 0,00 = 100,00 m über Normalhöhen-Null (NHN).
Die festgesetzten maximalen Höhen (H max.) beziehen sich auf die Oberkante des letzten raumabschließenden Bauteils, bei geneigten Dächern auf die Firsthöhe, bei Flachdächern auf die Oberkante der Dachfläche. | § 18 (1) BauNVO |
| 2.2.2 | Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen der Gebäudeteile mit H max. 21,00 m, 25,00 m und 30,00 m 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. | § 16 (6) BauNVO |
| 2.2.3 | Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen der Gebäudeteile mit H max. 100,00 m, 120,00 m, 173,00 m und 228,00 m durch technische Bauteile ist zulässig, wenn die Aufbauten eine Höhe von 5,00 m über der Oberkante der Dachfläche nicht überschreiten und nicht mehr als 50 % der Dachfläche einnehmen. Ausnahmsweise ist eine Erhöhung des Anteils der Dachfläche bis maximal 65 % zulässig, wenn zusätzlich eine gestalterische Entwicklung aus der Fassade erfolgt. | § 16 (6) BauNVO |
| 2.3 | <u>Geschossfläche</u>

Bei der Berechnung der Geschossfläche sind die Flächen von oberirdischen Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände einzubeziehen. | § 16 (2) BauNVO
i.V.m.
§ 20 (3) BauNVO |
| 3. | <u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> | § 9 (1) Nr. 2 BauGB
i.V.m. |
| 3.1 | Im Kerngebiet MK-1 ist eine Überschreitung der Baugrenze im 2. bis 5. Obergeschoss entlang der öffentlichen Verkehrsfläche der Großen Gallusstraße bis zu 3,50 m ausnahmsweise zulässig. | § 23 (3) BauNVO |
| 3.2 | Im Kerngebiet MK-1 ist eine Überschreitung der Baugrenze durch eine bauliche Verbindung der Gebäudeteile bis H max. 30,00 m durch ein Brückenbauwerk im 4. und 5. Obergeschoss ausnahmsweise zulässig, wenn dieses der Verbindung öffentlich genutzter Dachflächen nach Ziffer 1.1.6 dient und eine Grundfläche von 280 m ² nicht überschreitet. | § 23 (3) BauNVO |
| 4. | <u>Nebenanlagen</u>

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig. | § 9 (1) Nr. 4 BauGB
i.V.m.
§ 14 BauNVO |

- | | | |
|-----------|--|--|
| 5. | Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen | § 9 (1) Nr. 4 BauGB
i.V.m.
§ 12 (6) BauNVO |
| 5.1 | Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig. | |
| 5.2 | Im Kerngebiet MK-1 sind Zu- und Ausfahrten von Tiefgaragen sowie die Andienung des Einzelhandels nur in den festgesetztem Ein- und Ausfahrtbereich zulässig. | |
| 6. | Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen | § 9 (1) Nr. 20 und
Nr. 25 BauGB |
| 6.1 | In den Kerngebieten MK sind je angefangene 150 m ² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum oder zwei kleinkronige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Vorhandene Bäume werden angerechnet. | |
| 6.2 | Stadtplatz a, b, c, d (Große Gallusstraße 10 bis 14):
Auf den Grundstücken Große Gallusstraße 10 bis 14 sind auf der an ihren Eckpunkten durch die Buchstaben a, b, c und d gekennzeichneten Fläche mindestens 12 Bäume zu pflanzen und auf mindestens 800 m ² der Grundstücksfläche eine wenigstens 2,50 m mächtige Vegetationstragschicht aufzubringen. Ausnahmsweise kann darauf verzichtet werden, wenn durch andere Maßnahmen ein gleichwertiger funktionaler Ersatz hinsichtlich Kleinklima, Windkomfort, Naherholung und Landschaftsbild geschaffen wird. | |
| 7. | Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | § 9 (1) Nr. 20 und
Nr. 25 BauGB |
| 7.1 | Für neu anzupflanzende Bäume sind standortgerechte Laubbäume als Hochstämme auszuwählen. Die Mindestpflanzgröße von Bäumen beträgt 20/25 cm Stammumfang. Der Mindeststammumfang wird in 1,00 m Höhe über der Bodenoberfläche gemessen. | |
| 7.2 | Neu anzupflanzende Bäume sind in Baumscheiben von mindestens 6 m ² zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Sie sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Für Baumpflanzungen auf Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist in einem Radius von mindestens 2,00 m um jeden anzupflanzenden Baum herum eine Vegetationstragschicht von mindestens 1,50 m aufzubringen. | |
| 8. | Erhalt von Bäumen und Sträuchern | § 9 (1) Nr. 20 und
Nr. 25 BauGB |
| | Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Abweichungen vom bisherigen Baumstandort von bis zu 2,00 m sind bei Nachpflanzungen zulässig. | |

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

- 9.1 Im Kerngebiet MK-1 sind alle Dachflächen von Gebäuden und Gebäudeteilen, denen die Bestimmungen der Hessischen Hochhaus-Richtlinie nicht entgegenstehen, zu mindestens 30 % intensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt im Mittel 45 cm.
- 9.2 In den Kerngebieten MK sind alle Dachflächen bis zu einem Neigungswinkel von 15 Grad mit Ausnahme der notwendigen Fensteröffnungen dauerhaft zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 12 cm.

10. Gehrechte

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

- 10.1 Die Punkte A und B kennzeichnen den Ausgangs- und Endpunkt einer Passage, die eine lichte Mindestbreite von 7,00 m und eine lichte Mindesthöhe von 7,00 m aufweisen muss. Die Lage der Verbindung ist zweckentsprechend zu wählen.
Die Fläche der Passage ist mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit ist dauerhaft zu gewährleisten.
- 10.2 Die Punkte C, D sowie E kennzeichnen den Ausgangs- und Endpunkt von Passagen, die eine lichte Mindestbreite von 4,00 m und eine lichte Mindesthöhe von 3,00 m aufweisen müssen. Die Lage der Verbindungen ist zweckentsprechend zu wählen.
Die Fläche der Passagen ist mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit ist, soweit sie außerhalb von Gebäuden liegt, dauerhaft, soweit sie innerhalb von Gebäuden liegt, innerhalb der üblichen Geschäftszeiten zu gewährleisten.

B. Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan§ 9 (4) BauGB i.V.m.
§ 91 (3) Hessische
Bauordnung (HBO)**11. Dachgestaltung**

§ 91 (1) Nr. 1 HBO

Technikaufbauten sind in die Gebäudehülle zu integrieren.

12. Baukörpergestaltung

§ 91 (1) Nr. 1 HBO

Zu- und Abfahrtsrampen sowie Zu- und Ausgänge von Tiefgaragen und die Andienung für Einzelhandelsflächen sind in die Gebäude zu integrieren.

13. Werbeanlagen

§ 91 (1) Nr. 1 HBO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

- | | | |
|------------|---|---------------------------------------|
| 14. | Standflächen für Abfallbehältnisse | § 91 (1) Nr. 3 HBO |
| | Standplätze für Abfallbehältnisse sind in die Architektur zu integrieren. | |
| 15. | Einfriedungen | § 91 (1) Nr. 3 HBO |
| | Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig. | |
| 16. | Änderung der Stellplatzsatzung | § 52 (1) i.V.m.
§ 91 (1) Nr. 4 HBO |
| | Die Stellplatzsatzung der Stadt Frankfurt am Main vom 01.02.2017 (Amtsblatt 2017, Seite 32) wird wie folgt geändert:
Auf den Grundstücken Junghofstraße 5 bis 11, Große Gallusstraße 10 bis 14, Neue Schlesingergasse 10 bis 20 und Roßmarkt 18 sind maximal 980 Stellplätze für Kraftfahrzeuge zulässig. Davon sind mindestens 320 Stellplätze für die Wohnnutzung vorzusehen, für diese dürfen maximal 0,7 Stellplätze je 100 m ² Bruttogrundfläche hergestellt werden. | |