A Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodschG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2007 (GVBl. I S. 602), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl. S. 290)
- **Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. 2018 Nr. 9, Seite 197 - 248)
- **Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. September 2019 (GVBl. S. 187)
- **Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)** vom 19. September 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

B Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 (1) BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, Gliederung nach § 1 (4) - (9) BauNVO

1.1 Urbane Gebiete MU 1 - MU 3

gemäß § 6a BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Gewerbliche und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

In den Urbanen Gebieten ist nach § 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO für Einzelhandelsbetriebe eine maximale Geschossfläche wie folgt festgesetzt:

MU 1: max. 1.200 m²
MU 2: max. 1.250 m²
MU 3: max. 1.400 m²

1.2 Gewerbegebiete GE 1 - GE 4, GE 5 und eingeschränkte Gewerbegebiete GE6 a - GE6 e, GE6 10 - GE6 12

gemäß § 9 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Größe und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Tankstellen.

Nicht zulässig sind:

1. Lagerplätze,
2. Einzelhandelsbetriebe,
3. Vergnügungsstätten.

2 Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO

2.1 Urbane Gebiete MU

Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche bezieht sich auf die Summe aller baulichen Anlagen, die innerhalb der jeweiligen Baugebiete errichtet werden.

In allen für die Bemessung der Geschossfläche sind gem. § 20 (3) S. 2 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in oberirdischen Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe bemisst sich anhand der Oberkante des Gebäudes.

Die zulässige Geschosszahl ist gem. § 21a (5) BauNVO um die Flächen notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück bebaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie durch offene Wasserbecken und -flächen bis zu einer Grundflächenzahl von 1.0 überschritten werden.

2.1.1 Urbanes Gebiet MU 1

Die zulässige Grundfläche beträgt 1.500 m².

Die zulässige Geschossfläche beträgt 11.400 m².

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 178,00 m ü. NN.

Notwendige Aufzugsüberfahrten und untergeordnete gebäudetechnische Anlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe auf bis zu 45 % der überbaubaren Grundfläche um max. 4,50 m überschreiten. Die Überschreitung muss allseitig mindestens einen Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen, die die Höhe des Aufbaus entspricht.

2.1.2 Urbanes Gebiet MU 2

Die zulässige Grundfläche beträgt 1.250 m².

Die zulässige Geschossfläche beträgt 12.750 m².

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 175,00 m ü. NN.

Notwendige Aufzugsüberfahrten und untergeordnete gebäudetechnische Anlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe auf bis zu 45 % der überbaubaren Grundfläche um max. 4,50 m überschreiten. Die Überschreitung muss allseitig mindestens einen Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen, die die Höhe des Aufbaus entspricht.

2.1.3 Urbanes Gebiet MU 3

Die zulässige Grundfläche beträgt 1.400 m².

Die zulässige Geschossfläche beträgt 6.500 m².

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 5.

2.2 Gewerbegebiete GE und eingeschränkte Gewerbegebiete GE6

2.2.1 Gewerbegebiete GE 1 - GE 2

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich anhand der Oberkante des Gebäudes.

In die Berechnung der Geschossfläche sind gem. § 20 (3) S. 2 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in oberirdischen Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben gem. § 21a (4) Nr. 3 BauNVO die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück bebaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie durch offene Wasserbecken und -flächen bis zu einer Grundflächenzahl von 1.0 überschritten werden.

2.2.2 Gewerbegebiete GE 3 - GE 4, GE 5 und eingeschränkte Gewerbegebiete GE6 a - GE6 e, GE6 10 - GE6 12

Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche bezieht sich auf die Summe aller baulichen Anlagen, die innerhalb der jeweiligen Baugebiete errichtet werden.

In die Berechnung der Geschossfläche sind gem. § 20 (3) S. 2 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in oberirdischen Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich anhand der Oberkante des Gebäudes.

Die zulässige Geschosszahl ist gem. § 21a (5) BauNVO um die Flächen notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück bebaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie durch offene Wasserbecken und -flächen bis zu einer Grundflächenzahl von 1.0 überschritten werden.

2.2.2.1 Gewerbegebiete GE 1

Die zulässige Grundfläche beträgt 7.500 m².

Die zulässige Geschossfläche beträgt 53.500 m².

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 7.

2.2.2.2 Gewerbegebiet GE 2

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 6.

2.2.2.3 Gewerbegebiete GE 2

Die zulässige GFZ beträgt 0,6.

Die zulässige GFZ beträgt 2,4.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 179,00 m ü. NN.

Notwendige Aufzugsüberfahrten und untergeordnete gebäudetechnische Anlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe auf bis zu 45 % der überbaubaren Grundfläche um max. 4,50 m überschreiten. Die Überschreitung muss allseitig mindestens einen Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen, die die Höhe des Aufbaus entspricht.

2.2.2.4 Gewerbegebiete GE 3

Die zulässige GFZ beträgt 0,8.

Die zulässige GFZ beträgt 2,4.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 179,00 m ü. NN.

Notwendige Aufzugsüberfahrten und untergeordnete gebäudetechnische Anlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe auf bis zu 45 % der überbaubaren Grundfläche um max. 4,50 m überschreiten. Die Überschreitung muss allseitig mindestens einen Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen, die die Höhe des Aufbaus entspricht.

2.2.2.5 Gewerbegebiete GE 4

Die zulässige Grundfläche beträgt 7.000 m².

Die zulässige Geschossfläche beträgt 53.000 m².

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 7.

2.2.2.6 Gewerbegebiete GE 5

Die zulässige Grundfläche beträgt 1.000 m².

Die zulässige Geschossfläche beträgt 3.500 m².

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 5.

2.2.2.7 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE6 b

Die zulässige Grundfläche beträgt 3.800 m².

Die zulässige Geschossfläche beträgt 15.000 m².

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 7.

2.2.2.8 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE6 c

Die zulässige Grundfläche beträgt 6.000 m².

Die zulässige Geschossfläche beträgt 28.750 m².

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 7.

2.2.2.9 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE6 d

Die zulässige Grundfläche beträgt 2.000 m².

Die zulässige Geschossfläche beträgt 9.100 m².

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 7.

2.2.2.10 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE6 e

Die zulässige Grundfläche beträgt 20.000 m².

Die zulässige Geschossfläche beträgt 20.000 m².

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 1.

2.2.2.11 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE6 10

Die zulässige Grundfläche beträgt 5.250 m².

Die zulässige Geschossfläche beträgt 23.600 m².

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 7.

2.2.2.8 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE6 11

Die zulässige Grundfläche beträgt 3.000 m².

Die zulässige Geschossfläche beträgt 31.600 m².

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 7.

2.2.2.9 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE6 12

Die zulässige Grundfläche beträgt 5.000 m².

Die zulässige Geschossfläche beträgt 18.000 m².

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 7.

2.2.10 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE6 12

Die zulässige Grundfläche beträgt 2.000 m².

Die zulässige Geschossfläche beträgt 8.000 m².

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 5.

2.2.2.10 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE6 a

Die zulässige Grundfläche beträgt 1.000 m².

Die zulässige Geschossfläche beträgt 3.500 m².

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 5.

2.2.2.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE6 b

Die zulässige Grundfläche beträgt 3.800 m².

Die zulässige Geschossfläche beträgt 15.000 m².

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 7.

2.2.2.4 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE6 c

Die zulässige Grundfläche beträgt 6.000 m².

Die zulässige Geschossfläche beträgt 28.750 m².

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 7.

2.2.2.5 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE6 d

Die zulässige Grundfläche beträgt 2.000 m².

Die zulässige Geschossfläche beträgt 9.100 m².

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 7.

2.2.2.6 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE6 e

Die zulässige Grundfläche beträgt 20.000 m².

Die zulässige Geschossfläche beträgt 20.000 m².

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 1.

**2.2.2.7