

Maßstab 1 : 500 Herstellungsdatum: 24.07.1997 Bildebenenselektion: 100-152,160-280,313,314,420-426 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

"Verbindungsstraße Hauptstraße - B 40" in Mainz-Kostheim

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) und § 9 (1a) Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. §§ 1-23 Baunut-zungsverordnung (BauNVO) und i.V.m. bauordnungs-rechtlichen Festsetzungen (gem. § 9 (4) BauGB i.V.m.

1. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Wirtschaftswege / Feldwege

Soweit eine Befestigung der die Straßenböschung begleitenden Wirtschaftswege und Feldwege erforderlich ist, ist dies lediglich mit wasserdurchlässigen Materialien (Schotter, Schotterrasen) zulässig.

2. Private Grünflächen - Freizeitgärten - (§ 9 (1) 15 BauGB i. V. m. § 87 (1) u. (4) HBO)

Auf jedem Grundstück ist die Errichtung einer Garten-hütte aus Holz mit maximal 15 m³ umbautem Raum zulässig. In der Grundfläche ist die überdachte Terras-

Abortanlagen sind nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Ausführung als Trockenabort,

- Einbeziehung innerhalb des zulässig umbauten Rau-

Feuerstätten sind unzulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur in dem für die Schutzhütte unbedingt erforderlichen Umfang zu-lässig, der Erdmassenausgleich hat auf der Gartenpar-zelle zu erfolgen.

Die Errichtung von Stützmauern sowie eine Terrassierung des Geländes sind unzulässig.

 Einfriedungen:
 Zulässig sind offene Einfriedungen aus grünem Maschendraht (Höhe bis zu 1,50 m, ohne Sockel, Kantenstein u. ä.) sowie freiwachsende Hecken aus standortheimischen Gehölzen, - unzulässig sind geschlossene Einfriedungen wie z. B. Mauern, Bretter-, Lattenzäune u. ä.

Tierhaltung ist unzulässig.

Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist entweder 1 großkroniger Obstbaum (Hochstamm oder Halbstamm) oder 1 standortheimischer Laubbaum anzu-pflanzen oder, soweit vorhanden, zu erhalten und ggf.

Die Befestigung der Gartenflächen ist auf ein Mindest-

Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Land-schaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
 (Ausgleichsmaßnahmen für den Straßenbau)

3.1 Maßnahme/Fläche Nr.: 1

Soweit die Geländeverhältnisse das Versetzen bzw

- wieder aus Naturstein (mind. Verblendung) herzustellen,
bei Neuanlage straßenbegleitender Vegetationsflächen sind, sofern erforderlich, Stützmauern zwischen landwirtschaftlichen Flächen und Vegetationsstreifen anzuordnen,
die Mauern sind ausschließlich mit standortbürtrgem Bodenmaterial an Stelle von Oberboden (sogenanntem Mutterboden) fremder Herkunft zu verfüllen.

3.2 Maßnahme/Fläche Nr.: 2

Die Vegetationsflächen im Bereich der Fläche Nr.: 2 sind in folgender Ausprägung herzustellen:

 Parallel der B 40 sind Vegetationsflächen beste rärallet der B 40 sind Vegetationsflächen bestehend aus wildwachsenden, standortheimischen Gräsern und Kräutern herzustellen. Dabei ist ausschließlich standortbürtiges Bodenmaterial an Stelle von Oberboden (sogenanntem Mutterboden) fremder Herkunft zu verwenden. Soweit Gründe der Verkehrssicherheit nicht entgegenstehen, dürfen die Flächen höchstens 1x pro Jahr im Herbst gemäht werden,
Baumallee:
Baumabtände 15 - 20 m,
Bäumarten: entsprechend Pflanzliste Nr.: 1,
im Bereich befestigter Flächen ist je Baum eine offene Baumscheiber von mindestens 6 m² Größe vorzusehen.

3.3 Maßnahme/Fläche Nr.: 3

3.4 Maßnahme/Fläche Nr.: 4 Im Bereich der Fläche Nr.: 4 sind die Vegetationsflächen in folgender Ausprägung herzustelle

 Baumerhe
 Baumabstände 15-20 m,
 Baumaten: entsprechend Pflanzliste Nr.:1
 Im Bereich befestigter Flächen ist je Baum eine offene Baumscheibe von mindestens 6 m² Größe vorzusehen. zusehen,
Gehölzfläche aus standortheimischen Gehölzen ent-sprechend Pflanzliste Nr.: 3 und Nr.: 4, Pflanzweite: 1 Stck./2m², Lärmschutzwall und -wand sind durch Gehölzpflan-zungen optisch einzubinden.

3.5 Maßnahme/Fläche Nr.: 5

Die Böschungsflächen im Bereich Nr.: 6 sind entsprechend der Pflanzliste Nr.: 4 anzupflanzen.

Die übrigen Flächen im Bereich Nr.: 6 sind (nach Be Die ubrigen Flachen im bereich Mr.: 6 sind (hach be-seitigung sämtlicher Baumaterialien, geräter, abfälle usw.) der Sukzession zu überlassen und als Vegetati-onsfläche zu erhalten. Dabei ist ausschließlich stan-dortbürtiges Bodenmaterial an Stelle von Oberboden Isogenanntem Mutterboden) fremder Herkunft zu ver

, Die Herstellung eines naturnahen Bachlaufes ist

4. Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwir kungen im Sinne des und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ (1) 24 i. V. m. § 9 (1) 20 BauGB)

> Lärmschutzwand (Höhe: 3 m) - Maßnahmen nach § 9, Abs. 1, Nr.: 20 BauGB: Maßnahme/Flächen Nr.: 3 und Nr.: 4,

Auf der Brücke ist eine optisch möglichst unauffälli-ge (halb-)transparente, mit vogelschlagverhindernder Struktur) Lärmschutzwand vorzusehen.

Anpflanzen von B\u00e4umen und Str\u00e4uchern und sonsti-gen Bepflanzungen (\u00e4 9 (1) 25a i, V. m. \u00e4 9 (1) 20 BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume sind entsprechend der Pflanzliste Nr.: 1 und Nr.: 2 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Im Bereich befestigter Flächen ist je Baum eine offene Baumscheibe von mindestens 6 m² Größe vorzusehen den Festsetzungen nach § 9 (1) 20 BauGB/Fläche Nr. 2 herzustellen.

6. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b)

Parallel der B 40 ist ein 10 m breiter Gehölzstreife dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen entsprechend der Pflanzlisten Nr. 1 und Nr. 4 zu ersetzen.

7. Pflanzenlisten zu den Festsetzungen nach § 9 (1) 20 und 25 BauGB Pflanzliste Nr.: 1

Fraxinus excelsio Quercus robur Esche Stieleiche Pflanzliste Nr.: 2

Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb Mindestgröße: Stammumfang 16-18 cm.

Pflanzliste Nr.: 3

<u>Heister/Sträucher</u> Mindestgröße: Höhe 100-150 cm, 2xv.

Esche Stieleiche Pflanzliste Nr.: 4

Liguster Heckenkirsche Schott. Zaunrose Rosa rubiginosa (eglanteria)

8. Zuordnungsfestsetzung nach § 9 (1a) BauGB

§ 9 (1) 24 BauGB i. V. m. § 9 (1) 20 BauGB
 § 9 (1) 25a BauGB i. V. m. § 9 (1) 20 BauGB

 Die Flachen für Mashanmen und mashanmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Maßnahmen/Flächen Nr. 1-5,
 die Flächen für Lärmschutzanlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes i. M. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Lärmschutzwall und - wand sowie schutzwall und -wand sowie das Anpflanzen von Bäumen entsprechend der Pflanzlisten Nr. 1 und 2

werden gemäß 9 (1a) BauGB insgesamt als Flächen und Maßnahmen, zum Ausgleich für den Eingriff, der Planstraße 5467 zugeordnet.

Zeitgleich oder vor dem Bau der Straße sind die Flächen bereitzustellen und die Maßnahmen durchzuführen.

ZEICHENERKLÄRUNG

NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18. Dezember 1990

1. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND DIE ÜBERÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE

Bahnanlagen

VEKEHRSFLÄCHEN

Feldweg Wirtschaftsweg

GRÜNFLÄCHEN

Grünflächen mit Zweckbestimmung Private Grünfläche z.B. Hausgärten

Private Grünfläche z.B. Freizeitgärten

4. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

Flächen für die Landwirtschaft z.B. Weinbau

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MABNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen für den Straßenbau) Maßnahme/Fläche Nr. 1 (Zuordnungsfestsetzung nach § 9 (1) a BauGB) Erhalt/Wiederherstellung von

Maßnahme/Fläche Nr. 2 (Zuordnungsfestsetzung nach § 9 (1) a BauGB) Krautige Vegetation; Alleebäume

Maßnahme/Fläche Nr. 3 (Zuordnungsfestsetzung nach § 9 (1) a BauGB) Hecke entsprechend Pflanzliste Nr. 4 (siehe Textliche Festsetzungen)

Maßnahme/Fläche Nr. 4 (Zuordnungsfestsetzung nach § 9 (1) a BauGB) Gehölzfläche entsprechend Pflanzliste Nr. 3 und Nr. 4 (siehe Textliche Festsetzungen)

Maßnahme/Fläche Nr. 5 (Zuordnungsfestsetzung nach § 9 (1) a BauGB) Sukzessionsfläche

Anpflanzen Bäume (Zuordnungsfestsetzung nach § 8a BNatSchG)

gemäß Pflanzenliste Nr. 1 (siehe Textliche Festsetzungen) o₂ gemäß Pflanzenliste Nr. 2 (siehe Textliche Festsetzungen)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes

Landschaftsschutzgebiet der LHW vom 18.12.1970 Landschaftsschutzgebiet Hess. Mainauen vom 30. 04 1. 1997

ANLAGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES- IMMISSIONSSCHHUTZGESETZES i.V.m.

MABNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG

Umgrenzungen der Flächen für Lärmschutzmaßnahmen

Lärmschutzwall

VON NATUR UND LANDSCHAFT

Lärmschutzwand

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

···—··-Flurgrenze √ 155 ✓ Höhenlinie

· 154,7 Geländehöhe

8. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

]]]]]]]] Böschung

• oberirdisch

AUFGESTELLT

Dieser Bebauungsplan ist durch Grundsatzbeschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 20.10.1988 Nr. 510

ortsüblich bekanntgemacht worden.

BÜRGERBETEILIGUNG

versammlung am 07.02.1995

GETEILT UND ERGÄNZT

ÖFFENTLICH AUSGELEGT

einschließlich öffentlich ausgelegen.

gem. § 2(1) BauGB aufgestellt und am 25.11.1988

Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB in Form einer Bürger-

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf vom 14.11.1997 ist durch den Beschluß der Stadtverordnetenversammlung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung

-Mainzer Anzeiger- vom 12.05.1998 bis 12.06.1998

stellung des Bebauungsplanes am 24.04.1998

gem. § 3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 28.04.1998

in den Wiesbadener Tageszeitungen und der Allgemeinen Zeitung

beteiligt und am 24.04.1998 von der Auslegung benachrichtigt.

(DS) gez. Ehling

(DS) gez. Ehling

vom 26,03,1998 · unter Nr. 113 geteilt und erganzt worden

und soll gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt werden.

Wiesbaden, den 29.01.1998

Der Magistrat

Bürgermeister

Wiesbaden, den 14.11.1997

Vermessungsoberrat

Der Magistrat-Stadtplanungsamt

Wiesbaden, den 30.04.1998

Der Magistrat

(DS) gez. Goßmann

Bürgermeister

Wiesbaden, den 15.06.1998 Der Magistrat - Stadtplanungsamt

Vermessungsdirektor

(DS) gez. Goßmann

RECHTSVERBINDLICH

Auskunft gegeben.

9. Hinweise

Bodendenkmäler

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

(DS) gez. Diehl

GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Regierungspräsidium Darmstadt Im Auftrag

am 21.06.1999 Az. V 32.2 – 61d04/01 – ićostheim – 11 –

gez. Lindauer (DS)

Genehmigt:

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit

§ 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 1.April 1993 zuletzt geandert am 27.02.1998 von der Stadtverordnetenversammlung am 02.02.1999 unter Nr 30 als Satzung beschlossen.

Wiesbaden, den 04.03.1999 Der Magistrat

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde gemäß § 10 BauGB am 30.06.1999 ortsüblich bekannt gemacht. Mit Wirksamwerden dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am 01.07.1999 in Kraft. Vom Tage der Bekanntmachung an wird der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Verwaltungsgebäude

Gustav-Stresemann-Ring 15 bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen

(DS) gez. Ehling

Wiesbaden, den 02.07.1999 Der Magistrat-Stadtplanungsamt

Vermessungsdirektor

Bei Erdarbeiten zu tage kommende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfarbungen und Fund-gegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Ar-chäologische Denkmalpflege Hessen, Schloß Biebrich, 65203 Wiesbaden unverzüglich zu melden.

BEBAUUNGSPLAN

zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Ent-scheidung zu schützen. Die mit den Erdarbeiten Betrau ten sind entsprechend zu belehren.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt in-nerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens Wies baden-Erbenheim. Der Bauschutzbereich liegt in der Z ne: Radius 4,0 - 6,0 km vom Startbahnbezugspunkt de Flugplatzes. Die max. Bauhöhe steigt linear von 183,5 ü. NN (4 km Radius) auf 238,5 m. ü. NN (6 km Radius) Wird diese Bauhöhe überschritten, so ist die Zustimmu der Wehrbereichsverwaltung als militärische Luffahrth der Wehrbereichsverwaltung als militärische Luf lörde erforderlich. (§ 12 Abs. 3 Nr. 1 b LuftVG)

in dem gesamt 8,00 m breiten Schutzstreifen der Gas-hochdruckleitung (Leitung NT. 400, Nennweite DN 400, Nenndruck PN 40) der Kraftwerke Mainz-Wiesbaden ist dauerhaft kein natürlicher Bewuchs zulässig.

LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN

mit integriertem Landschaftsplan

Verbindungsstraße Hauptstraße - B 40

Mainz - Kostheim

Diesem Plan ist eine Begründung beigefügt.
Der Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches vom 27. August 1997(BGBI. IS 2141), der Baunutzungsverordnung (BauN-VO)1990 und der Hess.Bauordnung (HBO)1993.

Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgrund früherer Fluchtlinien- und Bebauungspläne bestehen, werden durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.