



BEBAUUNGSPLAN

"Wiesbadener Straße / Petersweg
– 1. Änderung –
Gebiet östlich der Anna-Birle-Straße
in Mainz-Kastel"



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "PETERSWEG - OST"

Stand: 20.10.2000

INHALTSVERZEICHNIS:

I. <u>Planungsrechtliche Festsetzungen</u>	<u>Seite 03</u>
1. Art der baulichen Nutzung	
2. Maß der baulichen Nutzung	
3. Bauweise	
4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	
5. Verkehrsflächen	
6. Öffentliche und private Grünflächen	
7. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	
8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich	
9. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen	
10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
11. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
II. <u>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</u>	<u>Seite 10</u>
1. Gestaltung baulicher Anlagen	
2. Einfriedungen	
3. Freiflächen und Stellplätze	
4. Herstellungsfristen der Freiflächen und Freianlagen	
5. Werbeanlagen	
6. Müllbehälter	
III. <u>Hinweise</u>	<u>Seite 13</u>
1. Munitionsgefährdeter Bereich	
2. Bodendenkmäler	
3. Auffälliger Bodenaushub	
4. Schutz des Mutterbodens	
5. Versickerung von Niederschlagswasser	
6. Grundwasserabsenkungen	
7. Bauschutzbereich	
8. Schutzstreifen	
9. Bestehende Versorgungsleitungen	
10. Stadtbahntrasse	
11. Verkehrsflächen	
<u>Anlage: Artenlistelisten</u>	<u>Seite 15</u>

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO und § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO

- 1.1 Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet mit den Baufeldern GE 1 bis GE 6 festgesetzt.

Baufelder GE 1:

- 1.2 In den Baufeldern GE 1 sind **zulässig**:

- nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art
- Lagerhäuser und Lagerplätze
- Tankstellen

In den Baufeldern GE 1 sind **ausnahmsweise zulässig**:

- öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

In den Baufeldern GE 1 sind **nicht zulässig**:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Schank- und Speisewirtschaften
- Einzelhandelsbetriebe

Baufelder GE 2:

- 1.3 In den Baufeldern GE 2 sind **zulässig**:

- nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art
- Lagerhäuser und Lagerplätze, sofern sie im Zusammenhang mit den auf dem Grundstück angebotenen Leistungen oder Produkten erforderlich sind
- Tankstellen

In den Baufeldern GE 2 sind **ausnahmsweise zulässig**:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 700 Quadratmetern

In den Baufeldern GE 2 sind **nicht zulässig**:

- öffentliche Betriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Schank- und Speisewirtschaften

Baufelder GE 3:

- 1.4 In den Baufeldern GE 3 sind **zulässig**:

- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

In den Baufeldern GE 3 sind **ausnahmsweise zulässig**:

- Lagerhäuser und Lagerplätze, sofern sie im Zusammenhang mit den auf dem Grundstück angebotenen Leistungen oder Produkten erforderlich sind

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

In den Baufeldern GE 3 sind **nicht zulässig**:

- öffentliche Betriebe
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Schank- und Speisewirtschaften
- Einzelhandelsbetriebe

Baufelder GE 4:

1.5 In den Baufeldern GE 4 sind **zulässig**:

- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

In den Baufeldern GE 4 sind **ausnahmsweise zulässig**:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

In den Baufeldern GE 4 sind **nicht zulässig**:

- Lagerhäuser und Lagerplätze
- öffentliche Betriebe
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Schank- und Speisewirtschaften
- Einzelhandelsbetriebe

Baufelder GE 5a und b:

1.6 In den Baufeldern GE 5a und b sind **zulässig**:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

In den Baufeldern GE 5a und b sind **ausnahmsweise zulässig**:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Schank- und Speisewirtschaften

In den Baufeldern GE 5a und b sind **nicht zulässig**:

- Gewerbebetriebe aller Art
- Lagerhäuser und Lagerplätze
- öffentliche Betriebe
- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe

Baufelder GE 6:

1.7 In den Baufeldern GE 6 sind **zulässig**:

- Geschäftsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 200 Quadratmetern
- Schank- und Speisewirtschaften

In den Baufeldern GE 6 sind **ausnahmsweise zulässig**:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

In den Baufeldern GE 6 sind **nicht zulässig**:

- Gewerbebetriebe aller Art
- Lagerhäuser und Lagerplätze
- öffentliche Betriebe
- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

2. Maß der baulichen Nutzung

nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19, 21 und 21a BauNVO

Baufelder GE 1 bis GE 6:

- 2.1 Die für die Baufelder GE 1 bis GE 6 zulässige Überschreitung der GRZ – gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO – durch Anlagen – gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO – wird in den Baufeldern wie folgt begrenzt:
 - Baufelder GE 1 und GE 2 auf maximal 0,8
 - Baufelder GE 3 und GE 5a und b auf maximal 0,7
 - Baufelder GE 4 und GE 6 auf maximal 0,6
- 2.2 Die für die Baufelder GE 1 bis GE 4 und GE 6 als Höchstmaß und für die Baufelder GE 5a und b als Mindest- und Höchstmaß festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf die im Mittel gemessene Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (Grundstückszufahrt). Die Gebäudehöhe gibt den höchsten Punkt der Dachhaut an.

3. Bauweise

nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Baufelder GE 1:

- 3.1 In den Baufeldern GE 1 sind in der abweichenden Bauweise a1 Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von über 50 Metern zulässig.

Baufelder GE 5a und b:

- 3.2 In den Baufeldern GE 5a und b sind in der die abweichenden Bauweise a2 Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer maximalen Länge von bis zu 120 Metern zulässig.
- 3.3 In den Baufeldern GE 5a und b dürfen Gebäude in einem Streifen von 30 Metern nur parallel zur Baulinie (Hauptgebäudeorientierung) errichtet werden.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauNVO

Baufelder GE 1 bis GE 6:

- 4.1 In den Baufeldern GE 1 bis GE 6 sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

- 4.2 In den Baufeldern GE 1 bis GE 6 sind Garagenbauten nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Baufelder GE 1 bis GE 5a und b:

- 4.3 In den Baufeldern GE 1 bis GE 5a und b sind Stellplätze in den Freiflächen FFL 1 bis FFL 8 (Flächen mit Anpflanzgeboten nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) nicht zulässig.

Baufelder GE 5a und b:

- 4.4 In den Baufeldern GE 5a und b sind ebenerdige Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen und in den mit 'Ausschlußbereich für ebenerdige Stellplätze' bezeichneten Flächen nicht zulässig.

Baufelder GE 6:

- 4.5 In den Baufeldern GE 6 sind ebenerdige Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen nur in den mit St bezeichneten Flächen zulässig.

5. Verkehrsflächen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 und 26 BauGB

Baufelder GE 1 bis GE 6:

In den Baufeldern GE 1 bis GE 6 sind Böschungen, die aufgrund des Straßenbaus gegebenenfalls entstehen, zu dulden und zu verziehen.

6. Öffentliche Grünflächen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünflächen GFL 1 bis GFL 6:

Die Grünflächen GFL 1 bis GFL 6 sind öffentliche Grünflächen.

Sie sind mit heimischen, standortgerechten Pflanzen und Gehölzen (vgl. Artenliste 1 und Artenliste 2 bis Artenliste 5) zu bepflanzen und wie folgt auszubilden:

Grünfläche GFL 1 als Gehölz-, Strauch- und extensive Wiesenfläche;

Grünfläche GFL 2 als extensive Wiesenfläche mit Obstgehölzen und Kleinbäumen;

Grünflächen GFL 3 als extensive Wiesenflächen mit Solitärbäumen und Baumgruppen unter Berücksichtigung der Zweckbestimmung Parkanlage;

Grünfläche GFL 4 als extensive Wiesenfläche mit Bäumen und Sträuchern;

Grünfläche GFL 5 als extensive Wiesenfläche mit Einzelgehölzen und naturnahen Gewässerrandstreifen;

Grünflächen GFL 6 als Wiesenflächen mit Baumreihen.

7. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Baufelder GE 1 bis GE 6:

- 7.1 In den Baufeldern GE 1 bis GE 6 ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern – sofern nicht Belange des Grundwasserschutzes dem entgegenstehen. Die Versickerung muß über eine mindestens 0,3m starke, belebte Bodenzone erfolgen.

Von dem Versickerungsgebot kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf Nachweis befreit werden, wenn aufgrund nicht ausreichend zur Verfügung stehender Freiflächen nicht sämtliches Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden kann, oder stark belastetes Oberflächenwasser von Lkw-Zufahrten und –stellplätzen zu erwarten ist. Überschüssiges bzw. stark belastetes Niederschlags-

wasser ist dann auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Grünflächen GFL 2 bis GFL 6:

- 7.2 In die Grünflächen GFL 2 bis GFL 6 kann das Regenwasser der angrenzenden Straßen flächig versickert werden.

Grünflächen GFL 5:

- 7.3 In der Grünfläche GFL 5 ist der Ochsenbrunnenbach zu verlegen und naturnah zu gestalten. Hierfür ist beidseitig der Böschungsoberkante ein Gewässerrandstreifen von je 10 Meter Breite zu entwickeln und zu schützen; standortfremde Gehölze und bauliche Anlagen sind zu entfernen.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Maßnahmen zum Ausgleich (Zonierungsfestsetzungen)

nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB

- 8.1 Grünfläche GFL 1:

Die Grünfläche GFL 1 dient dem Ausgleich für die Überbauung der Flächen, die dem besonderen Schutz nach § 23 HENatG unterliegen.

In der Grünfläche GFL 1 sind die vorhandenen Gehölze und Sträucher zu schützen, zu erhalten und so zu entwickeln, dass 60% der Fläche gehölzüberstanden ist. Es sind Gehölze der Artenliste 1 zu pflanzen. Die verbleibende Fläche ist als extensive Wiesenfläche zu entwickeln.

- 8.2 Grünfläche GFL 2

Die Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB auf der Fläche GFL 2 (nicht: Herstellung der öffentlichen Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Gewerbeflächen, die innerhalb der Zuordnungsgrenzen liegen zugeordnet.

- 8.3 Grünfläche GFL 5

Die Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB auf der Fläche GFL 5 (nicht: Herstellung der öffentlichen Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Straßenverkehrsflächen, die innerhalb der Zuordnungsgrenzen liegen zugeordnet.

9. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Baufelder GE 5a und b:

- 9.1 In den Baufeldern GE 5a und b haben die Fassaden ein Schalldämm-Maß aufzuweisen, das für die zeichnerisch angegebenen Lärmpegelbereiche die Einhaltung der DIN 4109 / Tabelle 8 ('Lärmschutz im Hochbau') gewährleistet.

- 9.2 In den Baufeldern GE 5a und b sind Aufenthaltsräume von Wohnungen, die in den zeichnerisch angegebenen Lärmpegelbereichen IV oder V liegen, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 / Kap. 5.4 ('Lärmschutz im Hochbau') auszustatten.

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Straßenbäume:

- 10.1 In den öffentlichen Erschließungsstraßen sind die Baumpflanzungen mit einem Mindeststammumfang von 18 bis 20 Zentimetern – gemessen in 1 Meter Höhe – und einem Anpflanzbereich von mindestens 6 Quadratmetern je Baum herzustellen.

- 10.2 In den öffentlichen Erschließungsstraßen sind folgende Baumarten (vgl. Artenliste 6) zu pflanzen:

Die **Boelckestraße** ist mit Ahorn (Acer) zu bepflanzen.

Die **Anna-Birle-Straße** ist mit Stiel-Eiche (Quercus robur) zu bepflanzen.

Der **Otto-Suhr-Ring** ist mit Ahorn (Acer) zu ergänzen.

Die **Planstraße A** ist mit Sommer-Linde (Tilia platyphyllos) zu bepflanzen.

Die **Planstraße B** ist mit Stiel-Eiche (Quercus robur) zu bepflanzen.

Die **Planstraße C** ist in Nord-Süd-Richtung mit Roßkastanie (Aesculus hippocastanum) zu bepflanzen und in West-Ost-Richtung mit resistenten Ulmen (z.B. Ulmus sp. 'Regal', Ulmus hollandica 'Commelin' oder Ulmus hollandica 'Groeneveld') zu bepflanzen.

Die **Planstraße D** ist in Nord-Süd-Richtung mit Roßkastanie (Aesculus hippocastanum) zu bepflanzen und in West-Ost-Richtung mit resistenten Ulmen (z.B. Ulmus sp. 'Regal', Ulmus hollandica 'Commelin' oder Ulmus hollandica 'Groeneveld') zu bepflanzen.

Die **Planstraße E** ist mit Stiel-Eiche (Quercus robur) zu bepflanzen.

Grünfläche GFL 2:

- 10.3 Die Grünfläche GFL 2 ist als extensive Wiesenfläche zu entwickeln und mit Obstgehölzen oder Kleinbäumen zu bepflanzen; je 200 Quadratmeter Fläche ist mindestens ein Obstgehölz oder Kleinbaum der Artenliste 4 zu pflanzen.

Grünflächen GFL 3:

- 10.4 In den Grünflächen GFL 3 sind die gekennzeichneten Baumstandorte mit Roßkastanie (Aesculus hippocastanum) zu bepflanzen.

Grünfläche GFL 5:

- 10.5 Die Grünfläche GFL 5 ist als extensive Wiese mit Einzelgehölzen zu entwickeln; je 300 Quadratmeter Fläche ist mindestens ein Baum der Artenliste 5 zu pflanzen. Entlang des naturnah zu verlegenden Ochsenbrunnenbaches ist im Abstand von 2 Metern beidseitig ein Gewässerrandstreifen von 10 Metern Breite mit Hochstaudenflur und Gewässerröhricht der Artenliste 5 zu entwickeln.

Grünflächen GFL 6:

- 10.6 In der Grünflächen GFL 6 sind die gekennzeichneten Baumstandorte mit Sommer-Linde (Tilia platyphyllos) zu bepflanzen.

Freiflächen FFL-1:

- 10.7 Die Freiflächen FFL-1 sind als Gehölzflächen und als extensive Wiesenfläche zu entwickeln; jeweils 60% der Fläche sind mit Gehölzen und Sträuchern der Artenliste 1 zu bepflanzen und 40% der Fläche als extensive Wiesenfläche.

Freiflächen FFL-2:

- 10.8 Die Freiflächen FFL-2 sind als extensive Wiesenfläche zu entwickeln und mit Obstgehölzen oder Kleinbäumen zu bepflanzen; je 250 Quadratmeter Fläche ist mindestens ein Laubgehölz oder sind zwei Obstgehölze der Artenliste 4 zu pflanzen. Entlang der Baugrenze sind Strauchpflanzungen vorzusehen; je 25 Quadratmeter Fläche ist ein Strauch der Artenliste 1 zu pflanzen.

Freiflächen FFL-3:

- 10.9 Die Freiflächen FFL-3 sind als extensive Wiesenfläche zu entwickeln und mit Laubbäumen zu bepflanzen; je 250 Quadratmeter Fläche ist mindestens ein Baum der Artenliste 4 zu pflanzen. Hiervon ausgenommen sind die Flächen für erforderliche Zufahrten.

Freiflächen FFL-4:

- 10.10 Die Freiflächen FFL-4 sind als extensive Wiesenflächen zu entwickeln und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen; je 250 Quadratmeter Fläche ist mindestens ein Baum der Artenliste 3 oder der Artenliste 4 zu pflanzen, zusätzlich sind Strauchgruppen der Artenliste 1 zu pflanzen.

Freiflächen FFL-5:

- 10.11 Die Freiflächen FFL-5 sind als extensive Wiesenflächen zu entwickeln und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen; je 250 Quadratmeter Fläche ist mindestens ein Baum der Artenliste 5 zu pflanzen; zudem sind auf 10 % der Fläche Sträucher der Artenliste 1 zu pflanzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 HBO

1. Gestaltung baulicher Anlagen

Baufelder GE 1 bis GE 6:

- 1.1 In den Baufeldern GE 1 bis GE 6 sind zur flächigen Farbgebung von Bauteilen nur helle Farbtöne oder Materialien zulässig. Hiervon ausgenommen sind Solaranlagen.
- 1.2 In den Baufeldern GE 1 bis GE 6 sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis maximal 20° Dachneigung zulässig.
- 1.3 In den Baufeldern GE 1 bis GE 6 sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer zu begrünen; dabei ist mindestens ein Schichtaufbau von 8 Zentimetern vorzusehen und es sind nur natürliche Substrate zu verwenden.
- 1.4 Technische Dachaufbauten dürfen die maximale Dachhöhe um bis zu 2,5 Meter überragen, wenn sie um mehr als 4,0 Metern hinter der Fassadenflucht liegen. Schornsteine, Abluftrohre u.ä. sind auch in der Fassadenflucht zulässig.

Baufelder GE 2 bis GE 6:

- 1.5 In den Baufeldern GE 2 bis GE 6 sind weitgehend geschlossene Fassaden und Fassadenteile mit mehr als 100 Quadratmetern Fläche – sofern sie sich zur öffentlichen Erschließung oder zu öffentlichen Grünflächen orientieren und zulässig sind – zu begrünen.
Je 100 Quadratmetern Fassadenfläche ist eine Pflanze der Artenliste 2 mit mindestens einem Quadratmetern Pflanzfläche zu pflanzen; für nicht selbstklimmende Pflanzen sind Rankgerüste anzubringen.
- 1.6 In den Baufeldern GE 2 bis GE 6 sind Baukörper mit mehr als 25 Metern Länge bzw. Breite so zu gliedern, dass auf einer Länge von maximal 25 Metern ablesbare Gebäudeteile entstehen.

Baufelder GE 3 bis GE 6:

- 1.7 In den Baufeldern GE 3 bis GE 6 sind Sockelhöhen von maximal 0,8 Metern zulässig. Die Sockelhöhe bezieht sich auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens und auf die im Mittel gemessene Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (Grundstückszufahrt).

Baufelder GE 6:

- 1.8 In den Baufeldern GE 6 sind geschlossene Fassaden entlang der Grünflächen GFL 3 nicht zulässig.

2. Einfriedungen

Baufelder GE 1:

- 2.1 In den Baufeldern GE 1 sind bauliche Einfriedungen nur transparent (Gitterzäune, u.ä.) und nur bis zu einer Höhe von maximal 2 Metern zulässig.

Baufelder GE 2 bis GE 5a und b:

- 2.2 In den Baufeldern GE 2 bis GE 5a und b sind bauliche Einfriedungen entlang den öffentlichen Erschließungsstraßen, den öffentlichen Grünflächen und entlang von Flächen mit Anpflanzgeboten (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) nur transparent und nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 Metern zulässig. Bauliche Einfriedungen an anderen Stellen sind nur transparent und nur bis zu einer Höhe von maximal 2 Metern zulässig.

- Baufelder GE 6:
- 2.3 In den Baufeldern GE 6 sind Einfriedungen nur als Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,2 Metern zulässig.

3. Freiflächen und Stellplätze

- Baufelder GE 1 bis GE 6:
- 3.1 In den Baufeldern GE 1 bis GE 6 sind die Grundstücksfreiflächen (nicht mit Gebäuden, Nebenanlagen, Stellplätzen oder Zufahrten überstellte Flächen gemäß § 9 Abs. 1 HBO) – auch innerhalb der überbaubaren Flächen – als Vegetationsflächen (gärtnerisch gestaltete Flächen und / oder Flächen wildwachsender Pflanzen) herzustellen und dauerhaft zu unterhalten; zudem sind je angefangene 250 Quadratmeter Grundstücksfreifläche mindestens ein Baum oder 20 Sträucher der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten; Flächen mit Anpflanzgeboten (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sind hierauf anzurechnen.
(Mindestens jedoch gilt für die Baufelder:)
- Baufelder GE 1 und GE 2:
- 3.2 In den Baufeldern GE 1 und GE 2 sind mindestens 20% der Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Baufelder GE 3:
- 3.3 In den Baufeldern GE 3 sind mindestens 30% der Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Baufelder GE 4 und GE 6:
- 3.4 In den Baufeldern GE 4 und GE 6 sind mindestens 40% der Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 3.5 In den Baufeldern GE 1 bis GE 6 ist die Befestigung von Grundstücksfreiflächen – bezüglich Flächengröße und Art der Materialien – nur in dem Maße zulässig, wie dies aufgrund der Nutzung der Flächen sowie aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes erforderlich ist. Soweit eine Befestigung erforderlich ist, sind hierfür wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, wenn nicht die besondere Zweckbestimmung der Fläche eine andere Festigungsart erfordert, wie insbesondere bei Flächen auf denen wasser- und umweltgefährdende Stoffe gelagert werden.
- 3.6 In den Baufeldern GE 1 bis GE 6 sind ebenerdige Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen, soweit Belange des Boden- und Grundwasserschutzes dem nicht entgegenstehen. Ausgenommen hiervon sind Behindertenstellplätze. Für je drei ebenerdige Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum mit offener Baumscheibe von mindestens 6 Quadratmetern Größe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Öffentliche Stellplätze:
- 3.7 In den öffentlichen Erschließungsstraßen sind ebenerdige Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Ausgenommen hiervon sind Behindertenstellplätze.

4. Herstellungsfristen der Freiflächen und Freianlagen

Baufelder GE 1 bis GE 6:
In den Baufeldern GE 1 bis GE 6 sind die Freiflächen FFL 1 bis FFL 8 und die Freianlagen innerhalb eines Jahres nach Errichtung der Gebäude oder nach Nutzung des Grundstücks herzustellen.

5. Werbeanlagen

Baufelder GE 1 bis GE 6:

- 5.1 In den Baufeldern GE 1 bis GE 6 sind Werbeanlagen nur an den Stätten der eigenen Leistung zulässig.
- 5.2 In den Baufeldern GE 1 bis GE 6 sind je Baugrundstück maximal drei einzelne Werbeanlagen von neun Quadratmetern oder ausnahmsweise eine Sammelanlage von 20 Quadratmetern Fläche zulässig; dies gilt auch für Fahnen.
- 5.3 In den Baufeldern GE 1 bis GE 6 darf die Oberkante der Werbeanlage nicht höher liegen als die jeweilige Traufe des Gebäudes.
- 5.4 In den Baufeldern GE 1 bis GE 6 sind Werbeanlagen auf Flächen mit Anpflanzgeboten (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) nicht zulässig.

6. Müllbehälter

Baufelder GE 1 bis GE 5a und b:

- 6.1 In den Baufeldern GE 1 bis GE 5a und b sind Abfall- und Wertstoffstellplätze auf dem Grundstück unterzubringen; die Stellplätze dürfen von öffentlichen Erschließungsstraßen und Fusswegen nicht sichtbar sein.

Baufelder GE 6:

- 6.2 In den Baufeldern GE 6 sind Abfall- und Wertstoffstellplätze in die Gebäude zu integrieren.

III. Hinweise

1. Munitionsgefährdeter Bereich

Das gesamte Planungsgebiet ist als kampfmittelbelastete Fläche einzustufen, mit Munitionsfunden muß daher grundsätzlich gerechnet werden. Vor dem Beginn von Baumaßnahmen sind systematische Untersuchungen der Flächen auf Bombenblindgänger durchzuführen.

(Regierungspräsidium Darmstadt – Kampfmittelräumdienst / Luisenplatz 02 / 64293 Darmstadt)

2. Bodendenkmäler

Auf den im Plan mit BD1 und BD2 bezeichneten Flächen sind mit einiger Wahrscheinlichkeit Bodendenkmäler vorhanden; vor Beginn von Baumaßnahmen sind die Flächen archäologisch zu untersuchen.

Darüber hinaus ist im gesamten Planungsgebiet grundsätzlich mit weiteren Bodendenkmälern oder mit einzelnen Fundgegenständen zu rechnen. Fundstellen und Funde sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen; das Landesamt für Denkmalpflege ist zu unterrichten.

(Landesamt für Denkmalpflege – Abt. Archäologische Denkmalpflege / Schloß Biebrich / 65203 Wiesbaden)

Die Anzeigepflicht gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz ist in der zu erteilenden Baugenehmigung aufzunehmen; die mit Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

3. Schadstoffbelastete Böden und auffälliger Bodenaushub

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden 1999 insgesamt sechs Grundstücke entlang der Boelckestraße umwelttechnisch untersucht, bei denen der konkrete Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Bodens bestand. Bei keinem der untersuchten Grundstücke wurden Flächen festgestellt, deren Böden erheblich mit Schadstoffen belastet sind; eine Flächenkennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist daher nicht erforderlich.

Bei untersuchten Flächen ohne Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist nicht automatisch auf eine Schadstofffreiheit des Untergrundes zu schließen; so können z.B. Schadstoffbelastungen vorliegen, die keinen Handlungsbedarf im Sinne des Bodenschutz- und Altlastenrechts oder des Wasserrechts aufweisen, aber abfallrechtlich von Bedeutung sind. Bei Eingriffen in den Untergrund ist daher im Rahmen nachgeschalteter Genehmigungsverfahren mit gesonderten umwelttechnischen Auflagen zur Realisierung von Bauvorhaben zu rechnen. Einzelheiten hierzu sind der Begründung zum Bebauungsplan sowie den vorliegenden Gutachten, die zur Abwägung und Bewertung der Flächen herangezogen wurden, zu entnehmen.

(Umweltamt Wiesbaden / Luisenstraße 23 / 65189 Wiesbaden)

4. Schutz des Mutterbodens

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist gemäß § 202

BauGB und entsprechend der DIN 18915 zu sichern, schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

5. Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf der Wasserrechtlichen Genehmigung.

(Untere Wasserbehörde im Umweltamt Wiesbaden / Luisenstraße 23 / 65189 Wiesbaden)

6. Grundwasserabsenkungen

Sollen im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen vorgenommen werden, bedürfen diese gemäß § 74 HWG einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.

(Untere Wasserbehörde im Umweltamt Wiesbaden / Luisenstraße 23 / 65189 Wiesbaden)

7. Bauschutzbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt – nach dem Luftverkehrsgesetz (LuftVG) i.d.F. vom 27.03.1999 – innerhalb des Bauschutzbereiches II des Flughafens Wiesbaden-Erbenheim.

Die maximale Bauhöhe steigt linear von 163,5 Meter über NN auf 195 Meter über NN. Wird diese Bauhöhe überschritten, so ist – gem. § 12 Abs. 3 Nr. 1b LuftVG – die Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung als militärische Luftfahrtbehörde erforderlich.

8. Schutzstreifen

Innerhalb des 50 Meter Breiten Schutzstreifen der 110 KV Leitungen dürfen keine hochwachsenden Bäume gepflanzt werden.

Innerhalb des Leitungsrechtes L2 ist bei Anpflanzungen ein 4 Meter breiter Schutzstreifen zu beachten.

9. Bestehende Versorgungsleitungen

Innerhalb des Geltungsbereiches – vor allem im Bereich der bestehenden Erschließungsstraßen – sind Gas-, Wasser-, Abwasser- und Fernmeldeleitungen vorhanden; vor der Durchführung von Baumaßnahmen sind Abstimmungen mit den Versorgungsträgern vorzunehmen.

10. Stadtbahntrasse

Die dargestellte Stadtbahntrasse mit Haltestelle besitzt nur informativen Charakter. Die genaue Trassenführung wird im Zuge einer Umweltverträglichkeitsprüfung durch die LWG (Lokale Nahverkehrsgesellschaft) ermittelt.

11. Verkehrsflächen

Die innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen dargestellten Unterteilungen (Fahrspuren, Gehwege, Stellplätze) besitzen nur informativen Charakter.

12. Anschluß an die A 671

Für die Anlage von neuen Anschlußstellen auf Bundesautobahnen ist die Zustimmung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) zwingend erforderlich.

13. Bauverbots- und Beschränkungszone

Längs der Bundesautobahnen und Bundesstraßen sind nach § 9 Abs.1 und 2 Fernstraßengesetz (FStrG) Bauverbots- und Baubeschränkungszone zu beachten.

Anlage: ARTENLISTEN

Artenliste 1 (Laubbäume, Sträucher, Obstgehölze)

▪ Laubbäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer negundo	Eschen-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus robur `Fastigiata`	Säulen-Eiche
Ulmus minor	Feld-Ulme
Populus in Arten	Pappel
Sorbus aucuparia	Eberesche

▪ Sträucher

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Corylus avellana	Hasel
Cornus	in Arten - Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa	in Arten - Wildrose
Sambucus nigra	Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

▪ Obstgehölze

Malus domestica	Apfel
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus domestica	Zwetschge
Pyrus communis	Birne
Sorbus torminalis	Elsbeere

Artenliste 2 (Fassadenbegrünung)

Aristolochia durior	Pfeifenwinde
Clematis in Arten	Edelrebe
Hedera helix	Gewöhnlicher Efeu
Lonicera in Arten	Geißblatt
Polygonum aubertii	Schlingenknocherich
Parthenocissus in Arten	Wein

Artenliste 3 (Großbäume)

Quercus palustris	Sumpf-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus rubra	Rot-Eiche
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Artenliste 4 (Klein- und mittelgroße Laubbäume)

▪ Obstgehölze

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus in Arten	Mehlbeere

▪ Obstgehölze Wildformen

Juglans regia	Walnuß
Malus domestica	Apfel
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus domestica	Zwetschge
Pyrus communis	Birne
Sorbus domestica	Speierling

▪ Obstgehölze Regionaltypische Sorten

Apfel:	Brettacher, Jakob Fischer, Rheinischer Bohnapfel, Schafsnase, Schöner Boskop, Winterrambour
Kirsche:	Büttners Rote Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schneiders Späte Knorpelkirsche
Zwetsche, Mirabelle, Pflaume:	Hauszwetsche in Typen, Große grüne Reneklode, Nancymirabelle, Wangenheims Frühzwetsche
Birne:	Gute Graue, Pastorenbirne, Schweizer Wasserbirne, Stuttgarter Geißhirtl

Artenliste 5 (bachbegleitende Pflanzen)

Alnus in Arten	Erle
Salix in Arten	Weide
Ulm in Arten	Ulmus
Achillea ptarmica	Sumpf-Scharfgarbe
Carex acutiformis	Sumpf-Segge
Filipendula ulmaria	Mädesüß
Phalaris arundinacea	Rohrglanzgras
Phragmites australis	Schilf

Artenliste 6 (Straßenbäume)

Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Acer in Arten	Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus	resistente Ulmen, (z.B. Ulmus sp. `Regal`, Ulmus hollandica, `Commelin` oder Ulmus hollandica `Groeneveld`)