

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

"Verbindungsstraße Hauptstraße - B 40"

in Mainz-Kostheim

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 (1) und § 9 (1a) Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. §§ 1-23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und i.V.m. bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 87 (4) Hessische Bauordnung (HBO))

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 Gartenhütte aus Holz mit maximal 15 m³ umbautem Raum zulässig. In der Grundfläche ist die überdachte Terrasse mit eingeschlossen.

Abortanlagen sind nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Ausführung als Trockenabort,
- Einbeziehung innerhalb des zulässig umbauten Raumes.

Feuerstätten sind unzulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur in dem für die Schutzhütte unbedingt erforderlichen Umfang zulässig, der Erdmassenausgleich hat auf der Gartenparzelle 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 anzupflanzen oder, soweit vorhanden, zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

Die Befestigung der Gartenflächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken und darf lediglich mittels wasserdurchlässiger Materialien erfolgen.

3. Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) (Ausgleichsmaßnahmen für den Straßenbau)

3.1 Maßnahme/Fläche Nr.: 1

Soweit die Geländeverhältnisse das Versetzen bzw. eine Neuanlage von Stützmauern und Treppen erfordern sind diese

- 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 standortbürtigem 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 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:
 - Baumabstände 15 - 20 m,
 - Baumarten: entsprechend Pflanzliste Nr.: 1,
 - im Bereich befestigter Flächen ist je Baum eine offene Baumscheibe von mindestens 6 m² Größe vorzusehen.

3.3 Maßnahme/Fläche Nr.: 3

Die Vegetationsflächen im Bereich Nr.: 3 sind in folgender Ausprägung herzustellen: Hecke aus standortheimischen Sträuchern entsprechend Pflanzliste Nr.: 4 mit vorgelagertem, krautigen Saum. Pflanzweite: 1 Stck./2m².

3.4 Maßnahme/Fläche Nr.: 4

Im Bereich der Fläche Nr.: 4 sind die Vegetationsflächen in folgender Ausprägung herzustellen:

- Baumreihe
 - Baumabstände 15-20 m,
 - Baumarten: entsprechend Pflanzliste Nr.:1
- Im Bereich befestigter Flächen ist je Baum eine offene Baumscheibe von mindestens 6 m² Größe vorzusehen,
- Gehölzfläche aus standortheimischen Gehölzen entsprechend Pflanzliste Nr.: 3 und Nr.: 4, Pflanzweite: 1 Stck./2m²,
- Lärmschutzwand und -wand sind durch Gehölzpflanzungen optisch einzubinden.

3.5 Maßnahme/Fläche Nr.: 5

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

Die übrigen Flächen im Bereich Nr.: 6 sind (nach Beseitigung sämtlicher Baumaterialien, -geräte, -abfälle usw.) der Sukzession zu überlassen und als Vegetationsfläche zu erhalten. Dabei ist ausschließlich standortbürtiges Bodenmaterial an Stelle von Oberboden (sogenanntem Mutterboden) fremder Herkunft zu verwenden.

Die Herstellung eines naturnahen Bachlaufes ist zulässig.

4. Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzmaßnahmen) i. V. m. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 24 i. V. m. § 9 (1) 20 BauGB)

- Lärmschutzwall (Höhe: 3 m; Kronenbreite: 3 m)
- 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 unauffällige (halb-)transparente, mit vogelschlagverhindernder Struktur Lärmschutzwand vorzusehen.

5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a i. V. m. § 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. Die zeichnerisch festgesetzten Flächen sind analog 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 BauGB)

Parallel der B 40 ist ein 10 m breiter Gehölzstreifen 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

Pflanzenliste Nr.: 1

Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb,

Mindestgröße: Stammumfang 20-25 cm.

Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur

Pflanzenliste Nr.: 2

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

Feldahorn	Acer campestre
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus

Pflanzenliste Nr.: 3

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

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Haselnuß	Corylus avellana
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur

Pflanzenliste Nr.: 4

Sträucher Mindestgröße: Höhe 60-100 cm, 2xv.

Bluthartriegel	Cornus sanguinea
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Weinrose	
Schott. Zaunrose	Rosa rubiginosa(eglanteria)

8. Zuordnungsfestsetzung nach § 9 (1a) BauGB

Für Festsetzungen nach:

- § 9 (1) 20 BauGB/Maßnahmen/Flächen Nr. 1-5
- § 9 (1) 24 BauGB i. V. m. § 9 (1) 20 BauGB
- § 9 (1) 25a BauGB i. V. m. § 9 (1) 20 BauGB
- Die Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Maßnahmen/Flächen Nr. 1-5,
- die Flächen für Lärmschutzanlagen und Vorkehrung Bundesimmissionsschutzgesetzes i. V. m. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Lärmschutzwand 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.

9. Hinweise

1. Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten zu tage kommende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Hessen, Schloß Biebrich, 65203 Wiesbaden unverzüglich zu melden.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

2. Bauschutzbereich (Flugplatz Wiesbaden-Erbenheim) nach dem Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung vom 14.01.1981.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens Wiesbaden-Erbenheim. Der Bauschutzbereich liegt in der Zone: Radius 4,0 - 6,0 km vom Startbahnbezugspunkt des Flugplatzes. Die max. Bauhöhe steigt linear von 183,5 m. ü. NN (4 km Radius) auf 238,5 m. ü. NN (6 km Radius). Wird diese Bauhöhe überschritten, so ist die Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung als militärische Luftfahrtbehörde erforderlich. (§ 12 Abs. 3 Nr. 1 b LuftVG)

Kräne sind als nicht beseitigbare mobile Luftfahrthindernisse im Sinne von § 16 Abs. 1 LuftVG mit den erforderlichen Sicherungsmaßnahmen (Tages- und Nachtkennzeichnung) zu versehen.

3. Schutzstreifen (0,4 KV)

In dem insgesamt 6,00 m breiten Schutzstreifen der 0,4 KV-Freileitung der Stadtwerke Mainz AG dürfen keine hochwachsenden Bäume gepflanzt werden.

4. Schutzstreifen (Leitung Nt. 200, Nennweite DN 400, Nenn-
druck PN 40)

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