Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Am Floßhafen“ in Mainz-Kostheim

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO (1990)

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 –11 BauNVO

- 1.1 In den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 3, MI 4, MI 5, MI 6, MI 8, MI 9, MI 10, MI 11, MI12, MI 13, MI 14 und MI 15 sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach BauNVO § 6 Abs. 2 Nr. 4 (sonstige Gewerbebetriebe), Nr.6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr.8 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind) gem. §1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig .
- 1.2 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs.3 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) sind gem. § 1 Abs 6 BauNVO nicht zulässig

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlagen und Höhen baulicher Anlagen

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB sowie Abs. 2, §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch:

- 2.1 Die Vorschriften der §§ 19 Abs. 4 Satz 1 und Satz 2 sowie 21a Abs. 2 BauNVO
- 2.2 Bei der Ermittlung der Geschoßflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- 2.3 Alle festgesetzten Höhenbeschränkungen beziehen sich auf die Höhe der angrenzenden, öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen in Mitte der angrenzenden Grundstückslänge.
- 2.4 In den Mischgebieten MI 6, MI 9, MI 10, MI 11, MI 12, MI 13, und MI 14 wird die Sockelhöhe auf höchstens 0,6 m Höhe festgesetzt.
- #### **2.5 Fassaden, Traufhöhen und Fassadengliederung**
- 2.5.1 Die höchstzulässige, senkrecht gemessene Fassadenhöhe **FaH** der Gebäudeaußenwände aller zulässigen Vollgeschosse wird bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der aufsteigenden Fassadefläche festgesetzt. Die Höhe darüber errichteter Geschosse ist bis zu einer höchstzulässigen Traufhöhe **TH** zulässig. Die Traufhöhe wird bestimmt bis zum oberen Schnittpunkt der Außenwandfläche des obersten Geschosses mit der im Gefälle liegenden Haupt-Dachhautfläche.
- 2.5.2 In den Mischgebieten MI 3 und MI 4 sind in der Bauzone 1 (BZ 1) über dem obersten zulässigen Geschoß zusätzliche untergeordnete Aufbauten für technische Anlagen in einer Größe von höchstens 30 m² und einer höchstzul. Firsthöhe von 16 m zulässig. In der Bauzone 2 (BZ 2) über dem obersten zulässigen Vollgeschosß sind zusätzliche untergeordnete Aufbauten für technische Anlagen in einer Größe von höchstens 30 m² und zusätzlich nicht überdachte begrünte Pergolen in einer Größe von höchstens 80 m² zulässig. Alle Aufbauten und Pergolen sind mit einer höchstzulässigen Firsthöhe von 12 m festgesetzt.
- 2.5.3 Im Mischgebiet MI 4 sind in der Bauzone 3 (BZ 3) die Ausführung von Treppenhausbauten mit der höchst-

zulässigen Traufhöhe von 12 m festgesetzt. Die Treppenhaus-Tragkonstruktion ist an den gebäudeabgewandten Seiten durchsichtig zu verglasen.

3. Bauweise

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

In der abweichenden Bauweise **a** sind Wohngebäude mit einer Seitenlänge über 50 m zulässig.

4. Baulinien / Baugrenze

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

- 4.1 In den Baugebieten MI 3 und MI 4 wird die Mindestbautiefe auf 25 m festgesetzt.
- 4.2 Im Mischgebiet MI 5 darf die Baulinie durch vorspringende, untergeordnete Gebäudeteile (Erker) bis zu 0,5 m, durch Lisenen bis zu 0,6 m und durch Rankgerüste bis zu 0,4 m überschritten werden. Die Rankgerüste sind bis zu einer Höchsthöhe von 3 m zulässig.
- 4.3 Im Mischgebiet MI 5 darf die Baulinie durch vorspringende Gebäudeteile (Aufzugsschächte, Treppenhäuser) einmalig und bis zu 0,5 m überschritten werden. Die zulässige Höchstbreite wird mit 2,8 m festgesetzt.
- 4.4 In den Mischgebieten MI 4 und MI 5 dürfen untergeordnete Bauteile (Balkone und Rankgerüste) bis zu 2 m über die Baugrenze vortreten.

5. Flächen für Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 BauNVO

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen – ausgenommen Stellplätze - ist gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO in den Mischgebieten MI 2, MI 3, MI 4, MI 5, MI 9, MI 10, MI 11, MI 12, MI 13, MI 14 und MI 15 ausgeschlossen.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB und § 12 BauNVO

- 6.1 In den Mischgebieten MI 1 und MI 6 sind oberirdische Garagen oder Stellplätze nur bis zu 30 m von der Hauptstraße entfernt zulässig.

Die Stellplätze sind mit einem luft- und wasserdurchlässigen Belag zu befestigen. Die Parkstreifen sind durch Pflanzflächen zu gliedern. **Je 3 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen (Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm)**.. Bei Baumstandorten muss die Pflanzfläche mindestens 6 m² betragen. Auf den festgesetzten Standorten sind in Pflanzgruben von 0,8/0,8/0,8 m Bäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

- 6.2 Einzel-Stellplätze und Tiefgaragenrampen sind mit bepflanzten Rankhilfen zu überstellen.

7. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche

§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Die Zufahrt zu Grundstücken von der öffentlichen Verkehrsfläche (Hauptstraße, Floßhafenstraße) ist in einer jeweiligen Gesamthöchstbreite von 6 m festgesetzt. Die Zu- und Abfahrt an der Hauptstraße zum Mischgebiet MI 4 wird ausnahmsweise auf insgesamt höchstens 2 x 6 m festgesetzt.

8. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 BauGB

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt außerhalb der privaten Grundstücksflächen unterhalb der Plan-

straßen A, B und C bis zum Übergabepunkt des städtischen Kanalnetzes. Der Schmutzwasserkanal ist nach den Richtlinien des Entsorgungsträgers zu errichten.

9. Grünflächen

§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

- 9.1 Für die Private Grünfläche 1 wird die Zweckbestimmung Grabeland festgesetzt. Das Grabeland darf nur mit einjährigen Pflanzen bestellt werden.
- 9.2 Für die Private Grünfläche 2 wird die Zweckbestimmung Wohnungsgärten festgesetzt.
- 9.3 Auf den Gartengrundstücken der Privaten Grünflächen 1 und 2 ist die Errichtung von baulichen Anlagen nicht zulässig.

10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen

§ 9 Abs.1 Nr. 17 BauGB

- 10.1 Die „Fläche für Aufschüttungen“ wird durch Bodenaushub aus dem Geltungsbereich und durch Ergänzungserdmassen auf ca. + 88 m üNN erhöht.
- 10.2 Die künstliche Erdaufschüttung auf der „Fläche für Abgrabungen“ ist auf das ursprüngliche Uferprofil zurückzubilden.

11. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs.6 BauGB

11.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs.6 BauGB

- 11.1.1 Das durch Versiegelung und Überbauung dem örtlichen Wasserkreislauf entnommene Regenwasser ist zu sammeln und in diesen zurückzuführen. Hierzu ist das gesammelte Niederschlagswasser von versiegelten und extensiv bepflanzten Flächen den Versickerungsmulden in der „Fläche der Bundeswasserstraße“ der Uferzone zuzuführen.
- 11.1.2 Geschlossene Flächen flachgeneigter Dächer mit einer Neigung von 1° bis 15° sind – ausgenommen Terrassenflächen – extensiv zu bepflanzen.
- 11.1.3 Wegeflächen innerhalb des Uferbereichs sind in wassergebundener Decke auszuführen

11.2 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen für einzelne Flächen, oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen

§ 9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB

- 11.2.1 Auf den privaten Grundstückflächen ist entlang der Hauptstraße sowie an den privaten Verkehrsflächen **A**, **B** und **C** die Pflanzung von Einzelbäumen gleicher Art und Größe festgesetzt. Am Fuß- und Radweg **b** und an der südöstlichsten Ecke des Baugebietes MI14 ist die Pflanzung großkronig sich entwickelnder Einzel-Laubbäume festgesetzt. Die davon ausgehenden Auswirkungen auf die privaten Grundstückflächen sind zu dulden. Die Bäume sind entsprechend der Artenliste gem. Artenliste Ziffer 11.2.2 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 20/25 cm und kleinkronige Laubbäume, Stammumfang 18/20 cm zu verwenden.
- 11.2.2 Auf den nicht bebauten privaten Flächen sind je angefangener 500 m², unabhängig von der Bepflanzung der Vorgartenfläche, mindestens ein großkronig sich entwickelnder standortgerechter Laubbaum Stammumfang 20/25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten

Pflanzenliste:			
Trauben-Eiche	Quercus petrea	Eberesche	Sorbus aucuparia
Stiel-Eiche	Quercus rubor	Mehlbeere	Sorbus aria
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Hainbuche	Carpinus betulus
Feld-Ahorn	Acer campestre	Silber-Pappel	Populus alba
Winterlinde	Tilia cordata	Zitter-Pappel	Populus tremula

- 11.2.3 Auf privater Grundstücksfläche ist entlang der privaten Verkehrsfläche **C** und dem Fuß- und Radweg **a** die Pflanzung von Sträuchern festgesetzt. Die davon ausgehenden Auswirkungen auf die privaten Grundstücksflächen sind zu dulden.

Auf den nicht bebauten privaten Flächen sind pro 1 m² der Strauchflächen eine Strauchart aus der Pflanzenliste (Qualitätsbestimmung des BdB, mind. 60/100 2xv) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten

Pflanzenliste:			
Kornelkirsche	Cornus mas	Schlehe	Prunus spinosa
Roter Hartriegel	Cornus sanguineum	Hunds-Rose	Rosa canina
Haselnuß	Corylus avellana	Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Stechpalme	Ilex aquifolium	Sal-Weide	Salix caprea
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare	Roter Holunder	Sambucus racemosa
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

- 11.2.4 Alle erdüberdeckte Tiefgaragenflächen sind flächendeckend intensiv zu begrünen.

Pflanzenliste geeigneter bodendeckender Sträucher:		Pflanzenliste geeigneter niedriger Sträucher:	
Johanniskraut	Hypericum calycinum	Spiere	Spirea vanhouttei
Efeu	Hedera helix	Roter Hartriegel	Cornus sanguineum
Kleinblättrg. Immergrün	Vinca minor	Kolkwitzie	Kolkwitzia amabilis
Immerg.Heckenkirsche	Lonicera piliata	Deutzie	Deutzia x rosea

- 11.2.5 Dachflächen mit festgesetzter dauerhafter extensiver Begrünung sollen eine Gesamtaufbauhöhe von mind. 20 cm für Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht aufweisen.

Geeignete Pflanzen:	
Sedum- und Sempervivum-Arten	Caryopteris
Nepeta	Santolina
Salvia	Rosmarinus
Lavandula	Thymian
Perovskia	Sowie Grasgesellschaften

- 11.2.6 Fensterlose Fassadenflächen über 25 m² Größe sind mit einer Selbstklimmerpflanze pro 2 m Wandlänge zu begrünen

Pflanzenliste:			
Efeu in Sorten	Hedera helix	Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Wilder Wein in Sorten	Parthenocissus spec. tricuspidata		

- 11.2.7 Die Fuß- und Radwege **a** und **b** sind auf privater Fläche beidseitig durch eine begleitende Laubheckenpflanzung zu begleiten.

- 11.3 Für Anpflanzungen im Uferbereich sind standortgerechte und einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzenliste:			
Kornelkirsche	Cornus mas	Schlehe	Prunus spinosa
Roter Hartriegel	Cornus sanguineum	Hunds-Rose	Rosa canina
Haselnuß	Corylus avellana	Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Stechpalme	Ilex aquifolium	Sal-Weide	Salix caprea
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare	Roter Holunder	Sambucus racemosa

Rote Heckenkirsche Lonicera xylosteum | Wolliger Schneeball Viburnum lantana
 11.4 Die unter 11.2.1 bis 11.2.7 aufgeführten Anpflanzungen sind bei Abgang wertgleich zu ersetzen.

12. **Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

In Aufenthaltsräumen an den Außenwänden an der Hauptstraße und in anschließenden Außenseitenwänden ist durch die Wahl geeigneter Baustoffe und Baukonstruktionen ein innerer Lärmbeurteilungspegel in den Innenräumen von nachts 25 dB (A) sicherzustellen.

In den der Hauptstraße zugewandten Gebäudewänden und in anschließenden Außenseitenwänden bis zu 17 m Bautiefe von der Baulinie sind notwendige Fenster zu Aufenthaltsräumen mit der Schallschutzklasse IV festgesetzt, die einen Beurteilungspegel in den Innenräumen von nachts 25 dB (A) sicherzustellen.

B **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN**

§ 9 (4) BauGB i. V. m. §§ 44 und 81 HBO (2002)

1. **Gebäude**

1.1 **Sockel**

1.1.1 Sockel der Gebäude in den Mischgebieten MI 3, MI 4, MI 5 und MI 15

Die Fassadenflächen sind von der angrenzenden Geländeoberfläche bis Oberkante des Erdgeschosses von der Hauptfassadenfläche in Material, Oberflächenstruktur und Farbe abzusetzen.

1.1.2 Sockel der Gebäude in den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 6, MI 8, MI 9, MI 10, MI 11, MI 12, MI 13 und MI 14

Sockel von Wohngebäudefassaden sind in monostrukturierter Form (geputzt oder gegossen) herzustellen.

1.2 **Fassadenflächen**

Fassadenflächen werden als geputzte Flächen in hellen Farben festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile (zurückgesetzte Geschosse oberhalb der höchstzul. Fassadenhöhe, Erker, Giebel, Treppenhäuser), sind von der Hauptfassadenfläche in Material, Oberflächenstruktur und Farbe abzusetzen

1.3 **Dachform**

Dachformen sind entweder durch Planzeichen oder als freie Dachform festgesetzt.

1.4 **Dachneigung**

In den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 6 und MI 8 wird die Dachneigung 35 – 50° festgesetzt.

In den Mischgebieten MI 3, MI 4, MI 5, MI 9, MI 10, MI 11, MI 12, MI 13, MI 14 und MI 15 wird die Dachneigung 1 – 15° festgesetzt.

1.5 **Dachdeckung**

In den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 6 und MI 8 wird die Deckung durch gebrannte Dachziegel festgesetzt.

In den Mischgebieten MI 3, MI 4, MI 5, MI 9, MI 10, MI 11, MI 12, MI 13, MI 14 und MI 15 wird die Deckung in Form extensiver Begrünung festgesetzt. Untergeordnete Terrassenflächen sind zulässig.

1.6 **Dachaufbauten**

In den Mischgebieten MI 2, MI 3, MI 4 und MI 5 sind Dachaufbauten für Haustechnische Anlagen nur innerhalb einer Höchsthöhe von 2 m und Höchstfläche von 30 m² über der Dachdeckung zulässig.

2. **Einfriedungen**

2.1 In den Mischgebieten MI 1 und MI 6 sind Grundstücksfreiflächen zur Hauptstraße mit Gitter, Gittertore und Mauerpfosten sowie mind. 0,5 m hohen Sockelmauern einzufrieden.

- 2.2 In den Mischgebieten MI2, MI3, MI4 und MI5 sind Grundstücksfreiflächen zur Hauptstraße mit einer 0,5 m hohen Mauer einzufrieden.
- 2.3 Grundstücke in den Mischgebieten MI 9, MI 10, MI 11, MI 12, MI 13 und MI 14 an den Erschließungsstraßen **A, B** und **C** sind, ausgenommen Zufahrten und Zuwegungen, durch mindestens 0,5 m, höchstens 0,9 m hohe Mauern zur Erschließungsstraße abzugrenzen.
- 2.4 Einfriedungen sind zulässig als freiwachsende u. geschnittene Hecke, berankerter oder in Hecken integrierter Maschendrahtzaun ohne Sockel (max. Höhe 1,2 m). Nicht zulässig sind Stacheldrahtzäune.
- 2.5 In den Mischgebieten MI 9 und MI 10 sind auf den seitlichen Grundstücksgrenzen der Gebäude der Hausgruppen trennende Sichtschutzmauern bis zu einer Länge von 3 m und einer Höhe bis zu 3 m zulässig.

3. Grundstücksfreiflächen

- 3.1 Die Grundstücksfreiflächen sind mindestens zu 85% als Vegetationsfläche (gärtnerisch gestaltete Fläche und/oder Flächen wildwachsender Pflanzen) herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
- 3.2 Die Vegetationsflächen sind mindestens zu 40% mit Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind mindestens 60% standortgerechte, heimische Sträucher zu verwenden.
- 3.3 Die festgesetzten Bepflanzungen der Grundstücksfreiflächen sind innerhalb eines Jahres nach Inanspruchnahme des Gebäudes herzustellen.
- 3.4 Die Befestigung von Grundstücksfreiflächen ist auf Zufahrten und Zuwege zu beschränken und weiter nur in dem Maß zulässig, als dies aus besonderen nutzungsbedingten und verkehrstechnischen Gründen erforderlich ist. Oberirdische Stellplätze, Zufahrten, Wege, Wäschetrockenplätze, Flächen für Abfallbehälter sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen. Mindestspeicherkapazität des Aufbaus: 20 l/m² oder mind. 30%iger Fugenanteil.
- 3.5 Müll- und Abfallbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune, o.a.) und geeigneten immergrünen Pflanzen ausreichend abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung muss bei Großraummülltonnen mindestens 1,6 m betragen und bei sonstigen Behältern mindestens 60 cm über der Behälteroberkante liegen.
- 3.6 Je Flurstück sind nur höchstens 3 Mietergärten zulässig.

4. Erschließungsflächen, Stellplatz- und Tiefgaragenflächen

- 4.1 Flächen für Fahr- und Fußgängerverkehr sowie für Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem, versickerungsfähigem Material zu befestigen, die der Belastung durch schwere Fahrzeuge (Müllentsorgung, Feuerwehr) standhalten.
- 4.2 Die Tiefgaragendachflächen im Bereich der Grundstücksfreiflächen sollen für die Bepflanzung eine Gesamtaufbauhöhe von mind. 80 cm für Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht aufweisen. Je 100 m² Tiefgaragendach ist darauf ein Großstrauch / Kleinbaum zu pflanzen.
- 4.3 Für jeden 3. angefangenen Stellplatz ist über den Stellplätzen ein großkronig sich entwickelnder Laubbaum, Stammumfang 18/20 cm anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN, DIE NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFEN WERDEN (§9 (6) BauGB)

1. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regeln des Wasserabflusses (§ 69 HWG)
Das Überschwemmungsgebiet durch Rhein-Hochwasser wird durch die Angabe der HW100-Linie (+ 87 m üNN) nachrichtlich ausgewiesen.

D KENNZEICHNUNGSPFLICHTIGE FLÄCHEN

1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

(§9 Abs.5 Nr.3 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde ein Grundstück umwelttechnisch untersucht, bei dem der konkrete Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Bodens bestand. Bei zwei Teilbereichen dieses Grundstückes erfolgte aufgrund der festgestellten erheblichen Schadstoffbelastung des Bodens eine Flächenkennzeichnung (Planzeichen XX X). Bei der zeichnerischen Darstellung der erheblich mit Schadstoffen belasteten Flächen wurden die Messergebnisse an den einzelnen Messpunkten interpoliert, um eine flächenhafte Eingrenzung vornehmen zu können.

Bei untersuchten Flächen ohne eine Kennzeichnung nach § 9, Abs. 5 (3) BauGB ist nicht automatisch auf eine Schadstofffreiheit des Untergrundes zu schließen; so können z.B. Schadstoffbelastungen vorliegen, die keinen weiteren Handlungsbedarf im Sinne des Bodenschutz- und Altlastenrechts oder des Wasserrechts aufweisen, aber abfallrechtlich von Bedeutung sind. Einzelheiten hierzu sind der Begründung zum Bebauungsplan sowie den vorliegenden Gutachten, die zur Abwägung und Bewertung der Flächen herangezogen wurden, zu entnehmen.

Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz KrW-/AbfG und Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz HAKA, jeweils gültige Fassung) vom Bauherren eigenverantwortlich einzuhalten. Weitere Informationen hierzu erteilt das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Wiesbaden, als zuständige Abfallbehörde.

E HINWEISE

1. Oberboden

Gem. § 202 BauGB ist der belebte Oberboden zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 3 abzuschleppen, zu lagern und nach Beendigung der Baumaßnahmen auf dem Grundstück wieder als Deckschicht aufzubringen.

2. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Regenwasserrückhaltung ist der Erlass des Hess. Min. f. Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten vom 02.05.1994 zu § 51 Abs.3 des Hessischen Wassergesetzes, Versickerung von Niederschlagswasser, zu beachten (veröffentl. Im Staatsanzeiger 22/1994, S.1376).

Zisternenüberläufe für gesammeltes Niederschlagswasser sollen so konzipiert werden, dass zunächst eine anschließende breitflächige Versickerung möglich ist.

3. Bodendenkmale

Im Geltungsbereich ist bei Aushubarbeiten mit Funden der Keltischen und Fränkischen Zeit zu rechnen. Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmale wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind nach § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Biebrich, 65203 Wiesbaden, zu melden. Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht ist in die zu erteilende Baugenehmigung aufzunehmen. Die mit Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren. Die Anzeigepflicht gem. § 20 HDSchG ist in zu erteilenden Baugenehmigungen aufzunehmen.

4. Unterirdische Leitungsführung

4.1 Fernmeldeanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (besonders südl. Bürgersteig der Hauptstraße) liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost Telekom. Es ist erforderlich, sich vor Bauausführung mit dem Fernmeldeamtbezirk, Kölner Str. 4, 65428 Rüsselsheim, in Verbindung zu setzen. Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in einem Mindestabstand von 2,50 m zu Fernmeldeanlagen gepflanzt werden (DIN 18920). Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden müssen, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Baumwurzeln von den Fernmeldeanlagen fernzuhalten. Dies ist notwendig, um bei evtl. späteren Aufgrabungen (z.B. zur Störungsbeseitigung) das Wachstum der Bäume nicht zu beeinträchtigen und um das Übergreifen des Wurzelwerks auf die Fernmeldeanlagen zu unterbinden. Im Bereich dieses Schutzstreifens sind nur nicht tiefwurzelnde Strauchpflanzungen zulässig.

4.2 Gasleitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (besonders südl. Bürgersteig der Hauptstraße) liegen Erdgasversorgungsleitungen der MainGas AG. Eine Überbauung der vorhandenen Anlagen ist unzulässig. Der Mindestabstand von Bäumen zur Gasversorgungseinrichtung beträgt 2,50 m und ist im Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, Ausgabe 1989, von der Forschungsgesellschaft für Strassen- und Verkehrswesen – Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau, veröffentlicht. Bei Trassennäherung ist Rücksprache mit der Abteilung Rohrnetzplanung der MainGas AG, Frankfurt, zu nehmen.

5. Schutzbereich des Flughafens Wiesbaden-Erbenheim

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt innerhalb des Bauschutzbereiches II des Flughafens Wiesbaden-Erbenheim. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die Bauhöhe von 230 m über NN nicht überschritten werden. Anträge zur Aufstellung von Baukränen brauchen vom AFSBw nur bei Überschreiten einer Maximalhöhe von 25 m über Grund zur Prüfung vorgelegt werden. Als mobile Hindernisse sind Kräne in jedem Falle mit einer Tages- und Nachtkennzeichnung zu versehen. Die örtliche Flugsicherung/Flugsicherheit ist immer vor Aufstellung eines Baukranes unter Angabe des genauen Standortes, der maximalen Höhe über Grund, der Gesamthöhe über NN, sowie des genauen Aufstellungstermins und nach dem endgültigen Abbau zu informieren. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Ansprüche aus Gründen der Fluglärmelastigung von den zuständigen Behörden nicht anerkannt werden.

6. Ufersicherung

Künstliche Auffüllungen eines Holzverarbeitenden Betriebes haben im nördlichen Uferbereich eine unnatürlich starke Uferböschungsneigung verursacht. Von einer erhöhten Unfallgefahr (geplante Wohnbebauung) ist auszugehen. Durch Abtrag der Ablagerungen und Herstellung eines weitgehend naturnahen Böschungswinkels (mindestens Einhaltung der allgemeinen Regeln der Technik) kann das vorhandene Gefahrenpotential verringert und das Wohnen am Floßhafen attraktiver gestaltet werden. Die Notwendigkeit weiterer Sanierungsmaßnahmen ist nicht auszuschließen.

Der Floßhafen befindet sich im Eigentum des Bundes. Zuständig für die Unterhaltung des Uferbereichs am Floßhafen ist das Wasser- und Schifffahrtsamt Bingen.