

A. Planungsrechtliche Festsetzungen
- nach § 9 Baugesetzbuch - BauGB
und der Baunutzungsverordnung - BauNVO -

Mainz-Kastel
1994 | 1

1. Bauweise

(§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise (a) können Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von über 50 m errichtet werden.

2. Nebenanlagen

(§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB in Verbindung mit § 14 BauNVO)

Ausnahmsweise sind gemäß § 14 Absatz 2 BauNVO die der Versorgung des Gewerbegebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwässern dienenden Nebenanlagen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind, zulässig.

3.1 Schutzstreifen für Gashochdruckleitungen der KMW

(§ 9 (1) Abs. 2 I BauGB)

Innerhalb des Schutzstreifens der Kraftwerke Mainz-Wiesbaden (KMW) ist die Errichtung von Gebäuden und Mauern aller Art, sowie Niveauveränderungen nicht zulässig. Die Einleitung von aggressiven Abwässern und sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen, sind nicht erlaubt. Nur mit Zustimmung der KMW dürfen Leitungen freigelegt werden, sowie Sprengungen in Leitungsnähe ausgeführt werden.

Zur Vermeidung unzulässiger Einwirkungen ist die Anlage von parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Hochspannungsfreileitungen und Gleichstromleitungen mit den KMW abzustimmen, um eine Leitungsbeeinflussung hiermit auszuschließen. Das Gleiche gilt für Ausschachtungsarbeiten im Leitungsbereich, die vorübergehende oder dauernde Lagerung von Erdaushub, Baumaterial oder sonstige Stoffe im Schutzstreifen.

Im Schutzstreifen dürfen keine Bäume und tiefwurzelnde Sträucher angepflanzt werden. Die Leitung muß jederzeit begehbar sein.

Die Straßenkappen müssen jederzeit zugänglich sein und dürfen nicht durch Überfahren beschädigt werden.

Vor Baumaßnahmen sind die KMW zu benachrichtigen.

3.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 (1) Abs. 2 I BauGB)

3.2.1 Leitungsrechte für Kanäle der Landeshauptstadt Wiesbaden

Die Flächen der festgesetzten Leitungsrechte für Kanäle der Landeshauptstadt Wiesbaden dürfen, mit Ausnahme des Leitungsrechtes in Verlängerung des Christof-Ruthof-Weges nicht überbaut und bepflanzt werden.

Das Gelände und auch die auf dem Gelände befindlichen Schächte sind für Bedienstete der Landeshauptstadt Wiesbaden jederzeit zugänglich zu halten.

3.2.2 Leitungsrechte für Versorgungsleitungen der Stadtwerke Mainz AG und der Deutschen Bundespost

Die Versorgungsleitungen müssen zu jederzeit frei zugänglich sein und dürfen mit Ausnahme des Leitungsrechtes in Verlängerung des Christof-Ruthof-Weges nicht überbaut werden.

Die Fläche nach § 9 (1) 21 BauGB darf nicht bepflanzt werden.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Abs. 20 BauGB)

4.1 Als Ausgleich für die Nutzungsintensivierung durch die Baugebietsausweisungen sind auf den Flächen für "Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft", Gehölz- und Baumanpflanzungen, sowie entlang der Wege bzw. der Geh- und Leitungsrechte, Gras- und Kräuterflächen anzulegen (Arten siehe unter Ziffer A 5.1 des Bebauungsplantextteiles).

5. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Abs. 25 a und b BauGB)

5.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur landschaftlichen Einbindung von baulichen Anlagen einschließlich der Gärten und Dauerkleingärten werden auf öffentlichen und privaten Flächen Pflanzgebote festgesetzt.

Die Artenauswahl orientiert sich weitgehend an der potentiellen natürlichen Vegetation.

Je angefangene 300 m² sind mindestens 1 großkroniger Laubbaum der Baumarten wie

Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	- Acer platanoides
Hainbuche	- Carpinus betulus
Vogelkirsche	- Prunus avium
Traubenkirsche	- Prunus padus
Stiel-Eiche	- Quercus robur
Trauben-Eiche	- Quercus petraea
Gemeine Esche	- Fraxinus excelsior
Feld-Ulme	- Ulmus carpinifolia
Flatter-Ulme	- Ulmus laevis

mit einem Stammumfang von 18/20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die übrige zu begrünende Fläche ist mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.

Je 2 m² der Fläche ist ein Strauch zu pflanzen und zu unterhalten. Zu verwenden sind Arten wie

Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea
Hasel	- Corylus avellana
Gemeiner Weißdorn	- Crataegus laevigata
Schlehe	- Prunus spinosa
Liguster	- Ligustrum vulgare
Hundsrose	- Rosa canina
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus
Feldahorn	- Acer campestre

Das Pflanzen von Nadelgehölzen und buntlaubigen Gehölzen ist nicht zulässig.

Alle Flachdächer und Dächer bis 20 Grad Dachneigung sind, sofern nicht besondere architektonische Gründe entgegenstehen, flächendeckend zu begrünen. Die zu begrünenden Dachflächen sollten für eine extensive Bepflanzung eine Gesamtaufbauhöhe von mindestens 20 cm für Drainschicht, Filterschicht und vegetationstragende Bodenschicht aufweisen. Geeignete Pflanzen zur Begrünung sind u.a.: Sedum und Sempervivumarten, Nepeta, Salvia, Hypericum calycinum, Hedera helix, darüber hinaus Gras- und Kräutergesellschaften.

5.2 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die gekennzeichneten vorhandenen Gehölzbestände sind einschließlich ihrer Krautvegetation der natürlichen Weiterentwicklung zu überlassen. Auf den privaten Grundstücksflächen werden die markanten Laubbäume als zu erhalten festgesetzt.

Soweit bei Neubaumaßnahmen Bäume (meist Obst), die als nicht erhaltenswert gekennzeichnet wurden, beseitigt werden müssen, sind hierfür in gleichem Umfang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Alle auf den Böschungsflächen der Bundesbahn vorhandenen Gehölze sind zu erhalten, sofern nicht Ausbaurbeiten der Bundesbahn notwendig werden. In diesem Falle sind die Böschungen in gleicher Weise zu bepflanzen.

5.3 Ausnahmeregelung

Im Einzelfall kann als Ausnahme gemäß § 31 Baugesetzbuch (BauGB) einer Verlegung der Pflanzgebotsfläche zugestimmt werden, wenn deren festgesetzter Standort

- die erforderliche Erweiterung eines bestehenden gewerblichen Betriebes

oder

- die notwendige Erschließung des Grundstückes unzumutbar erschweren würde.

Der neue Standort der Pflanzgebotsfläche muß nach Lage und Größe eine ausreichende Kompensation zur Erreichung der planerischen Zielsetzung darstellen.

B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen im Bebauungsplan)

1. Private Grünflächen - Gärten - (§ 9 (1) 15 BauGB und § 118 (I) Nr. 3 und 5 HBO)

1.1 Gartenhütten aus naturbelassenem Holz - lasiert oder imprägniert - ohne Feuerstätten dürfen mit einer Dachneigung bis 20° errichtet werden.

Auf jedem Grundstück ist ein umbauter Raum von maximal 15 cbm zulässig. In der Grundfläche ist die überdachte Terrasse eingeschlossen. Der Hüttenabstand zur Grenze des Nachbargrundstücks muß mindestens 3,0 m betragen.

Der Standort soll den topografischen Verhältnissen soweit wie möglich angepaßt sein. Abortanlagen sind nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

Ausführung als Trockenabort

Einbeziehung innerhalb des zulässig umbauten Raumes.

1.2 Einfriedungen

Offene Einfriedungen der Gärten sind als Holzpfosten mit Drahtgeflecht oder als freiwachsende Hecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig.

Die vorderen und seitlichen Einfriedungen von Vorgärten und sonstigen Flächen an der Straßenflucht dürfen 0,90 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Massive Sockel und geschlossene Elemente dürfen 0,30 m mittlere Höhe nicht überschreiten. Lebende Hecken an der Straßenbegrenzungslinie bleiben ohne Beschränkung.

Zur Begrenzung von Grundstücksbereichen, die nicht an eine Verkehrsfläche anschließen, sind offene Einfriedungen bis 1,50 m Höhe und lebende Hecken ohne Beschränkung der Höhe zulässig.

Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Straßenseite Einfriedungen sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 118 (I) Ziffer 5 HBO)

Für die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke wird folgende Bindung durch Text festgesetzt.

2.1 Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen im Sinne des § 10, Absatz 1 HBO), sind in dem in Absatz 3 festgelegten Mindestumfang ziergärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (zu begrünende Fläche).

2.2 Stellplätze und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind nicht Teil der zu begrünenden Fläche.

2.3 Der Anteil der zu begrünenden Fläche von der Gesamtgrundstücksfläche beträgt:

2.3.1 im Mischgebiet (MI) mind. 5/10

2.3.2 im Gewerbegebiet (GE) mind. 3/10

2.3.3 im Sondergebiet (SO) mind. 4/10

3. Bepflanzung der zu begrünenden Flächen

3.1 Bepflanzungen der zu begrünenden Flächen:

Je angefangene 500 m² sind mindestens 1 großkroniger Laubbaum der Baumarten wie

Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	- Acer platanoides
Hainbuche	- Carpinus betulus
Vogelkirsche	- Prunus avium
Traubenkirsche	- Prunus padus
Stiel-Eiche	- Quercus robur
Trauben-Eiche	- Quercus petraea
Gemeine Esche	- Fraxinus excelsior
Feld-Ulme	- Ulmus carpinifolia
Flatter-Ulme	- Ulmus laevis

mit einem Stammumfang von 18/20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die übrige zu begrünende Fläche ist mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.

Je m² der Fläche ist ein Strauch zu pflanzen und zu unterhalten. Zu verwenden sind Arten wie

Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea
Hasel	- Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	- Crataegus monogyna
Schlehe	- Prunus spinosa
Liguster	- Ligustrum vulgare
Hundsrose	- Rosa canina
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus
Feldahorn	- Acer campestre

Es wird empfohlen, u. a. auch Bienenfutterpflanzen, wie Buddleia davidii (Schmetterlingsstrauch), zu pflanzen.

3.2 Berankung von Wänden und Rankgerüsten:

Je 20 qm fensterloser Gebäudefläche ist 1 Stck. Selbstklimmer, wie Parthenocissus-Arten (Wilder Wein) oder 3 Stck. Hedera helix (Efeu) je nach Exposition zu pflanzen.

An Rankgerüsten:

Pfeifenwinde	- Aristolochia durior
Edelrebe	- Clematis-Arten
Geißblatt	- Lonicera-Arten
Schlingenkletterich	- Polygonum aubertii

3.3 Befestigte Flächen (Hoffläche, Parkplätze) sind mit großkronigen Bäumen zu überstellen. Nach der Stellplatzsatzung sind je 6 Stellplätze 1 Baum zu pflanzen.

3.4 Die Anlage von Zierrasen gilt nicht als begrünte Fläche.

4. Herstellungsfrist

Die Grünflächen sind innerhalb eines Jahres nach Ingebrauchnahme des Gebäudes herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um ein Jahr verlängert werden.

5. Befestigung der Grundstücksfreiflächen

Die Befestigung von Grundstücksfreiflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen der Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. Soweit eine Befestigung erforderlich ist, sind hierfür wasserdurchlässige Baustoffe zu verwenden, wenn nicht die besondere Zweckbestimmung der Fläche eine andere Befestigungsart notwendig macht.

Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten) sind außer den Zugängen und Zufahrten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

6. Stellplätze für Abfallbehälter

Müll- und Abfallbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune o. ä.) oder geeigneten immergrünen Pflanzen ausreichend abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung muß bei Großbraummülltonnen mindestens 1,60 m betragen und bei sonstigen Behältern mindestens 60 cm über der Behälteroberkante liegen.

Im übrigen sind die Vorschriften der Anlage zu § 11 (1) der Ortssatzung über die Abfallbeseitigung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 24.12.1974 zu beachten.

7. Ordnungswidrigkeiten

7.1 Ordnungswidrig im Sinne des § 113 (1) Nr. 20 der Hessischen Bauordnung handelt, wer den genannten Regelungen nicht innerhalb der zuvor gesetzten Frist nachkommt.

7.2 Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 113 (3) der Hessischen Bauordnung mit einem Bußgeld geahndet werden.

8. Außenwerbung

Großwerbetafeln dürfen folgende Maße nicht überschreiten: Höhe = 2,70, Breite = 3,70. Die Werbetafeln dürfen nicht beleuchtet werden.

Ausnahmen sind nur für Eigenwerbung von Firmen auf dem mit dem Gewerbe verbundenen Betriebsgrundstück zulässig.

9. Begrünung der Verkehrsflächen

Alle Straßen, die bislang ohne Baumbestand und noch nicht ausgebaut sind, müssen alleeartig begrünt werden. Zur Pflanzenauswahl für das Straßenbegleitgrün - siehe Festsetzung unter Punkt A.5.1. Fuß- und Radwege dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.

10. Begrünung der Versorgungsflächen

Alle baulichen Anlagen auf den Versorgungsflächen sind an den Fassaden und auf den Dächern zu begrünen. Die nicht überbauten Freiflächen werden mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt, sofern Zufahrten und Leitungstrassen dem nicht entgegenstehen.

Pro m² 1 Strauch und je angefangenen 200 m² mindestens 1 Baum (Arten siehe unter Punkt A.5.).

11. Regenrückhaltebecken

Das unterirdische Regenrückhaltebecken wird entsprechend den Festsetzungen zur Dachbegrünung gestaltet.

12. Straßenbegleitgrün

Die entlang der Haupterschließungsstraßen ausgewiesenen Pflanzstreifen sind pro 100 qm mit großkronigen Laubbäumen (Stammumfang 18/20) zu überstellen und dauernd zu unterhalten. Es sind Arten zu verwenden wie

Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	- Acer platanoides
Hainbuche	- Carpinus betulus
Vogelkirsche	- Prunus avium
Traubenkirsche	- Prunus padus
Stiel-Eiche	- Quercus robur
Trauben-Eiche	- Quercus petraea
Gemeine Esche	- Fraxinus excelsior
Feld-Ulme	- Ulmus carpinifolia
Flatter-Ulme	- Ulmus laevis

Mindestens 70 % der Pflanzflächen sind in Gruppen mit Sträuchern (1 Stück/qm) folgender Arten zu bepflanzen:

Hainbuche	- Carpinus betulus
Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea
Hasel	- Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	- Crataegus monogyna
Gemeiner Weißdorn	- Crataegus laevigata
Schlehe	- Prunus spinosa
Liguster	- Ligustrum vulgare
Hundsrose	- Rosa canina
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus
Feldahorn	- Acer campestre

1. Hinweise

- 1.1 Emissionsträchtige Betriebe und Anlagen, die Störquellen durch Lärm oder Luftverunreinigung (Geruch und Rußentwicklung, Abgase) bilden, sind im Gewerbegebiet nicht zulässig. Hierunter sind Betriebe und Anlagen zu verstehen, deren Emissionen sich außerhalb der Grenzwerte der technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft und zum Schutze gegen Lärm (TA-Luft, TA-Lärm und der DIN 18005) bewegen.

2. Bauschutzbereich (Flugplatz WI-Erbenheim)

2.1 Schutz gegen Fluglärm

Im Hinblick auf die Nähe des Flughafens Wiesbaden-Erbenheim wird den Bauherrn vorsorglich empfohlen, Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

2.2 Bauschutzbereich des Flughafens Erbenheim

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens Wiesbaden-Erbenheim. Wird die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse bzw. Bauhöhe von 17,5 m überschritten, ist die Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung als militärische Luftfahrtbehörde erforderlich.

3. Hinweise

Im Bereich der unterirdischen Gasleitung verläuft ein Gehweg mit angrenzender Wiesennutzung im Bereich der Leitungstrasse.

Die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen auf den privaten Grundstücksflächen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren durch den mit Bauvorlagenverordnung § 2 (2) Ziff. 10 vorgeschriebenen Freiflächenplan.

Auf die Einhaltung des Merkblattes zum Schutz von Bäumen vom 27. Oktober 1978 gemäß Ortssatzung zum Schutz des Baumbestandes vom 26. Juli 1978 (Baumschutzantrag) wird besonders hingewiesen.

Gemäß § 4 (1) Nr. 3 i.V.m. § 4 (2) Nr. 2 der "Hessischen Verordnung über Eingriffe in Natur und Landschaft und die Pflicht zur Pflege von Grundstücken" (GVBl. I S. 212 vom 4. Aug. 1982) kann angeordnet werden, daß bei der Beeinträchtigung des Erholungswertes der Landschaft die Herstellung eines der bisherigen Nutzung entsprechenden Zustandes zu erfolgen hat. Es wird empfohlen, diese Möglichkeit für die Beseitigung der ungeordneten Ablagerungen anzuwenden.

Nach § 23 HENatG ist es u. a. verboten, Hecken, Gebüsche, Wiesen usw. abzubrennen oder dort durch das Ausbringen von Stoffen die Pflanzen- und Tierwelt erheblich zu beeinträchtigen und landschaftsprägende Hecken, Gebüsche, Feld- und Ufergehölze oder Einzelbäume zu beseitigen.

Für die Errichtung wasserbaulicher Anlagen ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen. Von § 3 (Befreiung von Anschlußzwang) der Ortssatzung über die Entwässerung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden kann nach Prüfung des Antrages auf Errichtung einer Zisterne bzw. Rückhalteanlage durch das Entwässerungsamt Gebrauch gemacht werden. Für den Bau einer Versickerungsanlage ist die Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Entsprechend der Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes (vgl. Stellungnahme der Stadt Mainz) sollen im Gewerbegebiet (GE) immissionssträchtige Betriebe und Anlagen, die Störquellen etwa durch Lärm, Luftverunreinigung (Geruch/Rauch/Rußentwicklung, Abgase) bilden, nicht zugelassen werden. Die Immissionsrichtwerte der allgemeinen Verwaltungsvorschriften für genehmigungsbedürftige Anlagen (technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft und zum Schutze gegen Lärm) sollen in diesen künftigen Gewerbegebieten besonders beachtet werden.

Der Hinweis der Stadt Mainz wird in der Weise aufgegriffen, daß die Entwicklung des Gewerbegebietes nur im Rahmen des Nutzungskataloges der Baunutzungsverordnung erfolgen darf. Hierauf ist in besonderem Maße bei der Ansiedlungsberatung für Wirtschaftsbetriebe zu achten.

Nach der Baunutzungsverordnung dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Danach sind zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts-, Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.