

„Kurt-Hebach-Straße“ in Mz.-Kastel

Blatt 1

Bebauungsplan - Textteil Textliche Festsetzungen

88/1

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Bundesbaugesetz (BBauG)

1. Ausnahmen im Sondergebiet (SO)

Von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind Ausnahmen in der Art der Nutzung zulässig, daß der vorhandene Betrieb in seiner derzeitigen gewerblichen Nutzung erhalten bleibt und Betriebserweiterungen in geringem Umfang möglich sind.

2. Nebenanlagen

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

Gemäß § 14 Absatz 2 BauNVO sind die der Versorgung des Sondergebietes (SO) mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind, ausnahmsweise zulässig.

3. Bauweise

(§ 9 (1) Ziffer 2 BBauG 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.

4. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 (1) Abs. 25 a + b BBauG)

Zur Sicherung eines wirksamen Lärm- und Sichtschutzes gegen das Sondergebiet wird auf den im Bebauungsplan bezeichneten Flächenstreifen das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in dem Maße festgesetzt, daß je 1 m² ein Strauch und je 150 m² ein Baum mit mindestens 16/18 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und zu unterhalten sind.

Zu pflanzen und zu unterhalten sind folgende Straucharten: *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Acer campestre* (Feldahorn), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Cornus sanguinea* (Bluthartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus mongyna* (Weißdorn), *Ligustrum vulgare* "Altrovirens" (Immergrüner Liguster), *Rosa canina* (Hundsrose), *E. onymus europaea* (Pfaffenhütchen), *Viburnum opulus* (Wasserschneeball).

Zu pflanzen und zu unterhalten sind folgende Baumarten: *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Quercus petraea* (Taubeneiche), *Quercus robur* (Stieleiche oder *Fraxinus excelsior* (Esche).

5.1 Wandbegrünung

Blatt 2

Auf dem Flächenstreifen an der nordwestlichen Seite des Metro-Gebäudes, der mit Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt wird, ist eine Wandbegrünung mit einem Mindestanteil von 50 % lfd. m Außenwand an den Gebäuden vorgeschrieben.

5.2 Bei allen weiteren Anbauten, Um- oder Neubauten sind Wandbegrünungen mit dem unter 5.1 beschriebenen Maß vorzunehmen.

B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 Bundesbaugesetz (BBauG) und nach § 118 Hess. Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977.

1. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 118 (1) Ziffer 5 HBO)

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

- 1.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen im Sinne des § 10, Absatz 1 HBO), sind in dem in Absatz 3 festgelegten Mindestumfang zieryärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (begrünte Flächen).
- 1.2 Stellplätze und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind nicht Teil der zu begrünenden Flächen.
- 1.3 Der Anteil der Grünfläche an den Grundstücksfreiflächen beträgt:
 - 1.3.1 im Sondergebiet (SO) mind 3/10

2. Vorgärten

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

3. Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

- 3.1 Für jede angefangenen 300 m² Grundstücksfreifläche ist mindestens 1 Laubbaum I. oder II. Ordnung zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
- 3.2 1/5 der Grünfläche sind mit standortgerechten heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Je m² der Fläche nach 3.1 ist ein Strauch zu pflanzen und zu unterhalten.

4. Herstellungsfrist

Blatt 3

Die zu begrünenden Flächen 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.

6. Stellplätze für Abfallbehälter

Müll- und Abfallbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune o. a.) oder geeigneten immergrünen Pflanzen ausreichend abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung muß bei Großraummülltonnen 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 Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 113 (1) Nr. 20 der Hessischen Bauordnung handelt, wer den Verpflichtungen nach §§ 4 und 7 dieser Satzung nicht innerhalb der Frist des § 5 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.

C. Hinweis

1. Meldung von Bodendenkmälern

Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloß Biebrich, 6200 Wiesbaden, zu melden.

2. Wasserschutzgebiet

Der gesamte Planungsbereich liegt in der weiteren Schutzzone (Zone III) des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Wassergewinnungsanlage Mainz-Kastel. Die hierfür ergangene "Anordnung zum Schutze der Trinkwassergewinnungsanlage - Wasserwerk Kastel - der Stadtwerke Mainz" (Schutzordnung) ist zu beachten.

2.1 Bei Bauarbeiten im Trinkwasserschutzgebiet sind besonders zu beachten:

2.1.1 die "Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete" DVGW Arbeitsblatt W 101, Ausgabe 1975,

2.1.2 die "Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten" (VLWF) des Herrn Hess. Ministers für Landwirtschaft und Forsten vom 07.09.1967 und

2.1.3 das "Merkblatt für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für das Straßenwesen e.V. Köln, soweit es sinngemäß und anwendbar ist.

3. Bauschutzbereich (Flugplatz WI-Erbenheim)

nach dem Luftverkehrsgesetz in der Fassung vom 04.11.1968.

Der Planungsbereich liegt teilweise im Anflugsektor, im Bereich Radius 1,5 km - 4,0 km und im Bereich Radius 4,0 km - 6,0 km bezogen auf den Startbahnbezugspunkt des Flugplatzes.

Für diese Bereiche sind Beschränkungen in der Bauhöhe über NN festgelegt, die im Bebauungsplan aufgezeigt sind.

Sollten Bauwerke die nach § 12 (3) 1 a und 1 b Luftverkehrsgesetz (BGBI. 1968, Seite 1113) zulässigen Höhenbegrenzungen überschreiten, ist die Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung als militärische Luftfahrtbehörde erforderlich. Die Höhenbegrenzungen gelten gem. § 15 Luft - VG sinngemäß für Bäume, Freileitungen u. a.

4. Flachdachbegrünung

Alle Flachdächer sind nach Möglichkeit flächendeckend zu begrünen.

5. Geländeschnitte (Längen- und Querprofile)

Die in der Anlage zur Begründung beigefügten Geländeschnitte stellen eine Orientierungshilfe über die örtlichen Geländeverhältnisse und für den Vollzug der Bauleitplanung dar. Sie sind Hinweise für die Bauausführung und haben keinen Festsetzungscharakter.