

## **Textliche Festsetzungen „Gewerbegebiet III“ 2. Änderung**

### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen - § 9 BauGB / BauNVO**

#### **1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung ( §9 (1) BauGB)**

- 1.1.1 Für die ausgewiesenen Bauflächen der GE im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes gilt, dass Einzelhandelsbetriebe generell unzulässig sind.
- 1.1.2 Für die ausgewiesenen Bauflächen der GE gilt, dass eigenständige Außenlagerflächen unzulässig sind.
- 1.1.3 Gem. §9(1)1 BauGB i.V.m. §§ 1(4) und 1(9) BauNVO: Für die ausgewiesenen Bauflächen der GE gilt, dass Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis IV des Erlasses des Ministeriums für Umwelt vom 26.2.1992 unzulässig sind. Gemäß § 31(1) BauGB können Betriebe und Anlagen der genannten Abstandsklassen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern und so weit durch technische oder sonstige Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen die Emission der zu errichtenden baulichen Anlage so weit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.
- 1.1.4 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. §§ 1(6) und 1(9) BauNVO: Für die ausgewiesenen Bauflächen der GE gilt, dass nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnungen nur in einem Umfang von 1 Wohnung je Baugrundstück, nur als Bestandteil gewerblich genutzter Gebäude und nur sofern / so weit ihre Geschossfläche der Gesamtgeschossfläche des Gebäudes untergeordnet ist zugelassen werden können; als Wohnung genutzte Einzelhäuser sind generell unzulässig.

#### **1.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen ( § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 31 (1) BauGB)**

- 1.2.1 Für die ausgewiesenen Bauflächen im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes gilt, dass Ausnahmen von der festgesetzten offenen Bauweise zugelassen werden können, sofern die festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl eingehalten und eine maximale Längserstreckung von Gebäuden (Südwest->Nordost bis West->Ost) von 130 m nicht überschritten wird.

#### **1.3 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (gem. § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) und 14 (1) BauNVO**

- 1.3.1 Für die ausgewiesenen Bauflächen im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes gilt, dass Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

#### **1.4 öffentliche Grünfläche ( § 9 (1) 15 BauGB)**

- 1.4.1 (Flurstück 441m, nördl. Teil)  
Die gesamte Fläche ist gemeinsam mit dem östlichen Teil des Flst. 440/1 zu einem standortgerechten Gehölzsaum zu entwickeln. Dabei sind insgesamt mind. 8 Bäume der Arten Walnuss (*Juglans regia*), Kiefer (*Pinus sylvestris*) und Eiche (*Quercus robur*) im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche zu pflanzen. Darüber hinaus wird auf Fests. 1.6 verwiesen.

## **1.5 Landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) 20 BauGB)**

- 1.5.1 Rad-, Geh- und Fußwege, Garagenzufahrten, PKW-Stellplätze und Terrassen sowie funktionsbedingte Nebenflächen (z.B. Müllcontainerstandplätze) sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, im Sandbett verlegtes Pflaster). In Einzelfällen kann bei bzw. in Verbindung mit Lager- und Betriebsflächen im Sinne von Nebenanlagen aus sicherheitstechnischen Gründen davon abgewichen werden.

## **1.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß gem § 9 (1) 25a BauGB**

- 1.6.1 (Flurstück 440/1, östl. Teil)  
Die gesamte Fläche ist gemeinsam mit der östl. angrenzenden öffentlichen Grünfläche zu einem standortgerechten Gehölzsaum zu entwickeln.  
Dabei ist auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine geschlossene, mind. 2-reihige Laubstrauchhecke zu pflanzen. Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m, Sortierung: mind. 2xv, 60-80 cm.  
Sich selbst entwickelnde weitere Gehölze sollen in ihrer Ausbreitung nicht behindert werden, sofern deren natürlicher Verbreitungsschwerpunkt auf Flächen mit vergleichbaren ökologischen Rahmenbedingungen zu finden ist. Die angepflanzten Gehölze sind für eine Dauer von 5 Jahren im Bereich des Stammfußes zu pflegen.  
Darüber hinaus wird auf Fests. 1.4 verwiesen.
- 1.6.2 Entlang der Planstraßen sind gemäß den Einzeldarstellungen großkronige Laubbäume (Mindeststammumfang 14 cm) zu pflanzen und zu pflegen.
- 1.6.2 Pro 4 PKW-Stellplätzen ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (Mindeststammumfang 14 cm). Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mindestens 6m<sup>2</sup> große, als Pflanzinsel (Sukzession und Graseinsaat) angelegte Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.
- 1.6.4 Mindestens alle Gebäudeseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen nicht mehr als 10% beträgt, sind, so weit die Nutzung von Fenster- und Türöffnungen nicht behindert wird, durch standortgerechte Gehölze einzugrünen oder durch Kletterpflanzen zu beranken; technisch begründete Ausnahmen können zugelassen werden, sofern ein Begrünungsausgleich geschaffen wird.  
Empfohlene Arten für Kletterpflanzen (Auswahl):  
Clematis vitalba (Gewöhnlich Waldrebe)  
Clematis montana (Berg-Waldrebe)  
Fallopia aubertii (Schlingknöterich)  
Hedera helix (Efeu)  
Humulus lupulus (Hopfen)  
Lonicera caprifolium und Sorten (Jelängerjelleber)  
Partenocissus tricuspidata (Wilder Wein)  
Partenocissus quinquefolia (Wilder Wein)  
Vitis vinifera (Weinrebe)
- 1.6.5 Dächer bis zu einer Neigung von 20° sind – vorbehaltlich ihrer statischen Eignung – so weit zu begrünen, wie dies die Funktionsfähigkeit des Gebäudes zulässt.
- 1.6.6 Mindestens 30% der Grundstücksfreiflächen im Bereich der GE sind gärtnerisch als extensiv gepflegte Rasenflächen (zwei- bis dreischürige Mahd/Jahr) anzulegen oder der Sukzession zu überlassen und zu mindestens 30% mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen und/oder Hochstammobstbäumen zu bepflanzen.  
Es zählen ein Baum 25m<sup>2</sup>, ein Strauch 4m<sup>2</sup>.

- 1.6.7 Für die Pflanzmaßnahmen gemäß §§ 9 (1) 20 und 9 (1) 25 BauGB und zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sowie für Pflanzmaßnahmen gemäß der festgesetzten Einzelsignaturen sind grundsätzlich standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden.

Arten (Auswahl):

Bäume:

- Acer campestre (Feldahorn)
- Acer plantanoides (Spitzahorn)
- Acer monspessulanum
- Betula pendula (Weißbirke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Malus sylvestris (Wildapfel)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Pyrus achras (Wildbirne)
- Quercus petraea (Traubeneiche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Salix caprea (Salweide)
- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Sorbus torminalis (Elsbeere)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Ulmus minor (Feldulme)

Sträucher:

- Berberis vulgaris (Berberitze)
- Clematis vitalba (Waldrebe)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Hasel)
- Cotoeaster interrima (Gew.Zwergmispel)
- Eunymus europaea (Pfaffenhütchen)
- Hippophae rhamnoides (Sanddorn)
  - Ligustrum vulgare (Liguster)
- Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
- Prunus mahaleb (Weichselkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
- Rosa canina (Heckenrose)
- Rosa rubiginosa (Weinrose)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Salix purpurea (Purpurweide)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Gepflanzt werden können auch Obstbäume einschließlich Walnussbaum (*Juglans la-gia*).

Bei schwierigen Standortbedingungen (Parkplätze, Verkehrsflächen, etc.) kann auch auf Exoten zurückgegriffen werden, z.B.:

- Corylus colurna (Baumhasel)
- Fraxinus ornus (Blumenesche)
- Ginkgo biloba (Ginkgobaum)
- Platanus acerifolio (Platane)
- Quercus rubra (Roteiche)
- Sophora japonica (Japanischer Schnurbaum)
- Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)

Auf Grund der Gefahr einer leichten Verwilderung auf Sandböden ist auf Robinie (Falsche Akazie, *Robinia Pseudoacacia*) und Götterbaum (*Ailanthus altissima*) gänzlich zu verzichten.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.v.m. § 88 LBauO)

### 2.1 Einfriedungen

Für die ausgewiesenen Bauflächen GE gilt, dass Einfriedungen ausschließlich bis zu einer Gesamthöhe von max. 2m über der Geländeoberfläche zulässig sind.

Gemauerte sowie Betoneinfriedungen sind straßenseitig nur bis zu einer Höhe von max. 1m über der Geländeoberfläche zulässig.

### 2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen die jeweilige Traufhöhe des Hauptgebäudes nicht überragen. Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig.

Bei freistehenden Werbeanlagen ist eine Größe der einzelnen Werbefläche von 8m<sup>2</sup> nicht zu überschreiten.

### 3. Zuordnung nach § 9(1a) BauGB (Sammelzuordnung)

- 3.1 Den geplanten Verkehrsflächen (Straßenverkehrsfläche, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) werden als Ausgleichsflächen die unter Punkt 1.4.3 der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen zugeordnet.
- 3.2 Den geplanten Baumaßnahmen im Gewerbegebiet werden als Ausgleich die verbleibenden, nicht unter Punkt 3.1 bezeichneten Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugeordnet.

### 4. Hinweise

- 4.1 Von den befestigten Flächen der Privatgrundstücke anfallendes Niederschlagswasser ist auf der jeweiligen Grundstücksfläche (z.B. in flachen Mulden) zurück zu halten und zur Versickerung zu bringen, so weit die Bodenbeschaffenheit dies zulässt. Der Notüberlauf ist an das Trennsystem der Entwässerung anzuschließen.
- 4.2 Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden; die Anforderungen der entsprechenden DIN-Vorschriften sind zu beachten.
- 4.2 Auf Grund der Vermutung, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden können, sind Erd- und Bauarbeiten gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (DSchPflG) rechtzeitig anzuzeigen. Funde i.S. des § 16 DSchPflG sind gem. § 17 DSchPflG unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen.
- 4.3 Gemäß dem Sachgebiet Brandschutz bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen wird auf die technischen Regeln des DVGW-Regelwerks hingewiesen:
  - W 405: Wasserversorgung Rohrnetz/ Läschwasser
  - W 331: Wasserversorgung Rohrnetz-Armaturen