

# Textliche Festsetzungen

zum Vorentwurf des Bebauungsplans  
„Mainzer Straße Bereich C südlich des Siegfriedrings“  
in den Ortsbezirken Südost und Biebrich

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706), und dem Hessischen Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366).

## **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))

### **1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit (i. V. m.) § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

#### **1.1 Gewerbegebiet (GE)** (§ 8 BauNVO)

##### **1.1.1 Im Gewerbegebiet sind nicht zulässig:**

- Einzelhandelsbetriebe,
- Betriebe und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung und Schaustellung dienen,
- Vergnügungsstätten.

##### **1.1.2 Im Gewerbegebiet sind ausnahmsweise zulässig:**

- Lagerplätze, soweit diese nicht von der Mainzer Straße einsehbar sind,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

#### **1.2 Sondergebiet - Einzelhandel (SO - Einzelhandel)** (§ 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

##### **1.2.1 Das Sondergebiet - Einzelhandel dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit dem Sortiment Lebensmittel.**

##### **1.2.2 Die maximal zulässige Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb beträgt 1.200 m<sup>2</sup>.**

##### **1.2.3 Im Sondergebiet - Einzelhandel sind allgemein zulässig:**

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

#### **1.3 Flächen für den Gemeinbedarf - Wohnheim** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf - Wohnheim sind ausschließlich sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig.

### **2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

#### **2.1 Grundflächenzahl (GRZ)** (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Grundflächen von Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden.

#### **2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)** (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

##### **2.2.1 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.**

- 2.2.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse  
(§ 20 Abs. 1 BauNVO)
- 2.3.1 Garagengeschosse sind in sonst anders genutzten Gebäuden gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen. Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 2.4) bleibt davon unberührt.
- 2.3.2 Ist die Geschossigkeit gemäß § 16 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zwingend festgesetzt, so kann zur Überschreitung von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall eine Ausnahme zugelassen werden, wenn dies städtebaulich und verkehrlich vertretbar ist und die Grundstücksverhältnisse die Realisierung der zwingenden Geschossigkeit nicht zulassen (insbesondere bei Eckgrundstücken).
- 2.4 Höhe baulicher Anlagen  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) i. V. m. 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.4.1 Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH max.) baulicher Anlagen steht in Abhängigkeit zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse:
- bei III Geschossen GH max. 10,5 m,
  - bei IV Geschossen GH max. 14,0 m.
- 2.4.2 Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf den gemäß Planzeichnung eingetragenen Höhenbezugspunkt (NHN) der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Die maximale Gebäudehöhe ist vertikal über den eingetragenen Höhenbezugspunkt (NHN) abzutragen.
- 2.4.3 Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante des letzten raumabschließenden Bauteils. Bei geneigten Dächern gilt die Firsthöhe, bei Flachdächern die Oberkante der Attika.
- 2.4.4 Die maximale Gebäudehöhe darf für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie bis maximal 1,50 m überschritten werden.
- 2.4.5 Ausnahmsweise darf die maximale Gebäudehöhe für notwendige Aufbauten zu technischen Zwecken bis zu maximal 1,0 m überschritten werden.
- 2.4.6 Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe müssen allseitig mindestens einen Abstand von 1,50 m einhalten.
- 3 Bauweise**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m.)
- 3.1 Abweichende Bauweise (a)  
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen ohne Abstände aneinander zu bauen. Die Überschreitung einer Länge von 50 m ist zulässig. Die Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen sind nach § 6 Hessische Bauordnung (HBO) einzuhalten.

**4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**4.1 Baulinie**  
(§ 23 Abs. 2 BauNVO)

4.1.1 Zur straßenseitigen Gliederung der Gebäudelängen ist im Abstand von circa 30 m ein Zurücktreten von der Baulinie auf einer Länge von mindestens 3,0 m und einer Tiefe von 1,0 bis 2,0 m vorzusehen.

4.1.2 Das Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen von der festgesetzten Baulinie ist in geringfügigem Ausmaß ausnahmsweise zulässig.

**5 Nebenanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**6 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Gemeinschaftsanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

6.1.1 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen sowie Zu- und Abfahrtsrampen zu Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.1.2 Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind Gemeinschaftsanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**7 Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die bestehenden Straßenverkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Straßenraumaufteilung ist unter straßenbetrieblichen Gesichtspunkten zu treffen.

**8 Versorgungsleitungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

8.1.1 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

8.1.2 Für die bestehende oberirdische Hauptversorgungsleitung 110-kV Hochspannungsfreileitung gilt beidseitig ein Schutzstreifen von je 18 m. Innerhalb des Schutzstreifens ist eine Bebauung sowie Neupflanzung von Bäumen nur vorbehaltlich der Zustimmung des Netzbetreibers zulässig.

**9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**9.1 Dachbegrünung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Alle Dächer von baulichen Anlagen mit einer Neigung von maximal 15 Grad sind mit Ausnahme der notwendigen Fensteröffnungen dauerhaft und extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 8 cm. Die dauerhafte

Begrünung ist auch bei ergänzenden Solar- und Photovoltaikanlagen sicherzustellen.

9.2 Fassadenbegrünung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zusammenhängende Außenwandflächen sind ab einer Größe von 40 m<sup>2</sup> flächig zu begrünen, dauerhaft zu erhalten, vor Beschädigungen zu schützen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2 m Wandlänge.

9.3 Begrünung von Tiefgaragen und unterirdischen baulichen Anlagen

Tiefgaragen und sonstige bauliche Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind dauerhaft intensiv zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Die zu begrünenden Flächen sind mit mindestens 0,80 m eines kulturfähigen Substrates zu versehen.

9.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Erschließungsflächen, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Niederschläge versickern oder in angrenzende Pflanzflächen entwässert werden können.

9.5 Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampf lampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

**10 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

10.1 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, vor Beschädigungen zu schützen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

10.2 Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen

Je angefangene 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfreifläche ist zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, vor Beschädigung zu schützen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen:

- ein Laubbaum  
oder
- zwei Sträucher.

## **B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 3 Hessische Bauordnung (HBO) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG))

Detaillierte Festsetzungen nach HBO werden im weiteren Bauleitplanverfahren erarbeitet und ergänzt.

## **C Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

(§ 1a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Die Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden im weiteren Bauleitplanverfahren in Verbindung mit dem erforderlichen Umweltbericht erarbeitet und ergänzt.

## **D Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen**

(§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)

- 1 Gemäß Planzeichnung sind Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind.
- 2 Gemäß Planzeichnung sind Einzelanlagen gekennzeichnet, die dem Denkmalschutz unterliegen.

## **E Hinweise**

Weitere planungsrelevante Hinweise werden im weiteren Bauleitplanverfahren erarbeitet und ergänzt.

## **F Pflanzliste**

Detaillierte Pflanzlisten werden im weiteren Bauleitplanverfahren erarbeitet und ergänzt.