

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und BauNutzungsverordnung (BauNVO))

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 15 BauNVO)

### 1.1 Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)

#### 1.1.1 Gewerbegebiet 1 (GE 1)

Das Gewerbegebiet GE 1 dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblichen baulichen Gewerbebetrieben.

Bis zur vollständigen Aufgabe des vorhandenen Betriebsbereichs nach Störfallverordnung und des nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtigen Betriebes für Chemikalienhandel und -produktion auf den Grundstücken der Storchallee 49 (Gemarkung Schierstein, Flur 12, Fl. St. 164/14, 185/16, 185/17) sind öffentliche Nutzungen im Sinne des § 50 BImSchG ausgeschlossen.

#### Bis zur Betriebsaufgabe gilt:

Allein zulässig sind:

- Verwaltungs- und Bürogebäude, die allenfalls mit einer Teilanlage zur Erzeugung oder Befriedigung sexueller Bedürfnisse anbieten,
- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude ohne allgemeinen Publikumsverkehr

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichtspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Läden zur Gebäudeförderung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis 400 m Verkaufsfläche,
- Verkaufsflächen, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist. Dabei dürfen 10 % der Hauptbetriebsfläche bzw. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschritten werden.

Nicht zulässig sind:

- Alle Nutzungen, die weder allgemein noch ausnahmsweise zugelassen werden.

#### 1.1.2 Gewerbegebiet 2 (GE 2)

Das Gewerbegebiet GE 2 dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblichen baulichen Gewerbebetrieben.

Bis zur vollständigen Aufgabe des vorhandenen Betriebsbereichs nach Störfallverordnung und des nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtigen Betriebes für Chemikalienhandel und -produktion auf den Grundstücken der Storchallee 49 (Gemarkung Schierstein, Flur 12, Fl. St. 164/14, 185/16, 185/17) sind öffentliche Nutzungen im Sinne des § 50 BImSchG ausgeschlossen.

#### Bis zur Betriebsaufgabe gilt:

Allein zulässig sind:

- Verwaltungs- und Bürogebäude, die allenfalls mit einer Teilanlage zur Erzeugung oder Befriedigung sexueller Bedürfnisse anbieten,
- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude, öffentliche Betriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichtspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Läden zur Gebäudeförderung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis 400 m Verkaufsfläche,
- Verkaufsflächen, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist. Dabei dürfen 10 % der Hauptbetriebsfläche bzw. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschritten werden.

Nicht zulässig sind:

- Alle Nutzungen, die weder allgemein noch ausnahmsweise zugelassen werden.

#### Nach der Betriebsaufgabe gilt:

Allein zulässig sind:

- Verwaltungs- und Bürogebäude, die allenfalls mit einer Teilanlage zur Erzeugung oder Befriedigung sexueller Bedürfnisse anbieten,
- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude, öffentliche Betriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichtspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Läden zur Gebäudeförderung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis 400 m Verkaufsfläche,
- Verkaufsflächen, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist. Dabei dürfen 10 % der Hauptbetriebsfläche bzw. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschritten werden.

Nicht zulässig sind:

- Alle Nutzungen, die weder allgemein noch ausnahmsweise zugelassen werden.

#### Nach der Betriebsaufgabe gilt:

Allein zulässig sind:

- Verwaltungs- und Bürogebäude, die allenfalls mit einer Teilanlage zur Erzeugung oder Befriedigung sexueller Bedürfnisse anbieten,
- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude, öffentliche Betriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichtspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Läden zur Gebäudeförderung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis 400 m Verkaufsfläche,
- Verkaufsflächen, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist. Dabei dürfen 10 % der Hauptbetriebsfläche bzw. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschritten werden.

Nicht zulässig sind:

- Alle Nutzungen, die weder allgemein noch ausnahmsweise zugelassen werden.

#### Nach der Betriebsaufgabe gilt:

Allein zulässig sind:

- Verwaltungs- und Bürogebäude, die allenfalls mit einer Teilanlage zur Erzeugung oder Befriedigung sexueller Bedürfnisse anbieten,
- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude, öffentliche Betriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichtspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Läden zur Gebäudeförderung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis 400 m Verkaufsfläche,
- Verkaufsflächen, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist. Dabei dürfen 10 % der Hauptbetriebsfläche bzw. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschritten werden.

Nicht zulässig sind:

- Alle Nutzungen, die weder allgemein noch ausnahmsweise zugelassen werden.

#### Nach der Betriebsaufgabe gilt:

Allein zulässig sind:

- Verwaltungs- und Bürogebäude, die allenfalls mit einer Teilanlage zur Erzeugung oder Befriedigung sexueller Bedürfnisse anbieten,
- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude, öffentliche Betriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichtspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Läden zur Gebäudeförderung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis 400 m Verkaufsfläche,
- Verkaufsflächen, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist. Dabei dürfen 10 % der Hauptbetriebsfläche bzw. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschritten werden.

Nicht zulässig sind:

- Alle Nutzungen, die weder allgemein noch ausnahmsweise zugelassen werden.

#### Nach der Betriebsaufgabe gilt:

Allein zulässig sind:

- Verwaltungs- und Bürogebäude, die allenfalls mit einer Teilanlage zur Erzeugung oder Befriedigung sexueller Bedürfnisse anbieten,
- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude, öffentliche Betriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichtspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Läden zur Gebäudeförderung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis 400 m Verkaufsfläche,
- Verkaufsflächen, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist. Dabei dürfen 10 % der Hauptbetriebsfläche bzw. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschritten werden.

Nicht zulässig sind:

- Alle Nutzungen, die weder allgemein noch ausnahmsweise zugelassen werden.

#### Nach der Betriebsaufgabe gilt:

Allein zulässig sind:

- Verwaltungs- und Bürogebäude, die allenfalls mit einer Teilanlage zur Erzeugung oder Befriedigung sexueller Bedürfnisse anbieten,
- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude, öffentliche Betriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichtspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Läden zur Gebäudeförderung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis 400 m Verkaufsfläche,
- Verkaufsflächen, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist. Dabei dürfen 10 % der Hauptbetriebsfläche bzw. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschritten werden.

Nicht zulässig sind:

- Alle Nutzungen, die weder allgemein noch ausnahmsweise zugelassen werden.

#### Nach der Betriebsaufgabe gilt:

Allein zulässig sind:

- Verwaltungs- und Bürogebäude, die allenfalls mit einer Teilanlage zur Erzeugung oder Befriedigung sexueller Bedürfnisse anbieten,
- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude, öffentliche Betriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichtspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Läden zur Gebäudeförderung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis 400 m Verkaufsfläche,
- Verkaufsflächen, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist. Dabei dürfen 10 % der Hauptbetriebsfläche bzw. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschritten werden.

Nicht zulässig sind:

- Alle Nutzungen, die weder allgemein noch ausnahmsweise zugelassen werden.

#### Nach der Betriebsaufgabe gilt:

Allein zulässig sind:

- Verwaltungs- und Bürogebäude, die allenfalls mit einer Teilanlage zur Erzeugung oder Befriedigung sexueller Bedürfnisse anbieten,
- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude, öffentliche Betriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichtspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Läden zur Gebäudeförderung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis 400 m Verkaufsfläche,
- Verkaufsflächen, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist. Dabei dürfen 10 % der Hauptbetriebsfläche bzw. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschritten werden.

Nicht zulässig sind:

- Alle Nutzungen, die weder allgemein noch ausnahmsweise zugelassen werden.

#### Nach der Betriebsaufgabe gilt:

Allein zulässig sind:

- Verwaltungs- und Bürogebäude, die allenfalls mit einer Teilanlage zur Erzeugung oder Befriedigung sexueller Bedürfnisse anbieten,
- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude, öffentliche Betriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichtspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Läden zur Gebäudeförderung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis 400 m Verkaufsfläche,
- Verkaufsflächen, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist. Dabei dürfen 10 % der Hauptbetriebsfläche bzw. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschritten werden.

Nicht zulässig sind:

- Alle Nutzungen, die weder allgemein noch ausnahmsweise zugelassen werden.

#### Nach der Betriebsaufgabe gilt:

Allein zulässig sind:

- Verwaltungs- und Bürogebäude, die allenfalls mit einer Teilanlage zur Erzeugung oder Befriedigung sexueller Bedürfnisse anbieten,
- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude, öffentliche Betriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichtspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Läden zur Gebäudeförderung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis 400 m Verkaufsfläche,
- Verkaufsflächen, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist. Dabei dürfen 10 % der Hauptbetriebsfläche bzw. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschritten werden.

Nicht zulässig sind:

- Alle Nutzungen, die weder allgemein noch ausnahmsweise zugelassen werden.

#### Nach der Betriebsaufgabe gilt:

Allein zulässig sind:

- Verwaltungs- und Bürogebäude, die allenfalls mit einer Teilanlage zur Erzeugung oder Befriedigung sexueller Bedürfnisse anbieten,
- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude, öffentliche Betriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichtspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Läden zur Gebäudeförderung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis 400 m Verkaufsfläche,
- Verkaufsflächen, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist. Dabei dürfen 10 % der Hauptbetriebsfläche bzw. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschritten werden.

Nicht zulässig sind:

- Alle Nutzungen, die weder allgemein noch ausnahmsweise zugelassen werden.

#### Teilbereich 3 (TB3):

Horizontale I. Stufe:

Nördliche Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche „Hafenpromenade“

Vertikale I. Stufe:

Oberkante dieser Verkehrsfläche im Endausbau zuzüglich 10,0 m im Mittel

Horizontale II. Stufe:

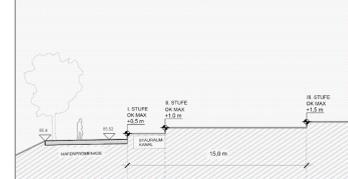
Ebene der Baugrenze, die der öffentlichen Verkehrsfläche „Hafenpromenade“ am nächsten liegt, maximal jedoch 10,0 m

Vertikale II. Stufe:

Nächstgelegene Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche „Hafenpromenade“ im Endausbau zuzüglich 15,0 m im Mittel

Hinweis: Der Bereich des Geh- und Leitungsrechts (GL) ist von den Festsetzungen zur Höhenlage der Geländeoberfläche ausgenommen.

Nebenzeichnung zur Höhenlage der Geländeoberfläche für den Teilbereich 2 (TB2):



© Stadt Quartier, August 2018

#### 3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die abweichende Bauweise (a). Die Länge der Gebäude darf mehr als 50 m betragen.

#### 4 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandslinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i. V. m. § 6 Abs. 11 HfBO)

Innhalb der als SO festgesetzten Flächen beträgt die zulässige Tiefe der Abstandslinien 0,2 m in Höhe des § 6 Abs. 4 HfBO.

#### 5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Definitionen im Sinne der folgenden Festsetzungen:

Stellplätze sind Flächen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen.

Carports sind Stellplätze mit einem Schutzdach und mit einer oder mehreren Seitenwänden, welche die zusammengefasste Fläche der Seitenwände höchstens die Hälfte der möglichen Gesamtlänge aller Seitenwände betragen.

Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen mit einem Schutzdach und mindestens zwei Seitenwänden, soweit die zusammengefasste Fläche der Seitenwände mehr als die Hälfte der möglichen Gesamtlänge aller Seitenwände beträgt.

5.1 Ebernde Stellplätze und Garagen sind nur auf überbaubaren Grundstücksflächen und auf den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5.2 In SO 1 und SO 2 sind bis zu einem Abstand von 25 m parallel zur nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Hafenpromenade ebenerde Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Fahrradstellplätze und Nebenanlagen in Gebäude integrierte Nebenanlagen die der Vergrößerung des Gebiets dienen.

5.3 Entlang der Rheingaustraße sind die Stellplätzeflächen und deren Zufahrten, sowie Gebäudeumfassen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze auf maximal 50 % der betreffenden Grundstücke zu begrenzen.

5.4 Innhalb des Zufahrtswegs für die Hochgarage (HGa) ist eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 8,0 m zulässig.

#### 6 Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserlaufes (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Vor der Errichtung oberirdischer baulicher Anlagen auf Flächen, die innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten HQ-100 Linie des Hochwasserisokomponentenplans liegen, ist der Stauraumklausur als Retentionsauslauf zwangsläufig in Betrieb zu nehmen.

Innhalb der festgesetzten Fläche für den Hochwasserschutz ist die Errichtung einer geschlossenen Hochwasserschutzanlage (Stauraumklausur) einschließlich der erforderlichen Zufahrt- und Überlaufbauwerke zulässig.

#### 7 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.1 Geh-, Fahr-, Leitungsrechte

Innhalb der mit GL festgesetzten Fläche ist für das Geh- und Leitungsrecht ein Korridor (Querschnitt) von mindestens 2,5 m zu gewährleisten. Für das Fahrrecht ist ein Korridor von mindestens 3,5 m vorzuzulassen.

7.2 Innhalb der mit GL festgesetzten Fläche ist für das Recht ein Korridor (Querschnitt) von mindestens 2,5 m zu gewährleisten. Im Bereich der Aufwärtung zur Hafenpromenade ist für das Gehrecht ein Korridor im gesamten Querschnitt zu gewährleisten.

Die räumliche Lage des Leitungsrechts 1 im SO 1 darf um bis zu 3,0 m verschoben werden, soweit technische Gründe (z. B. bauliche Ausgestaltung der Tiefgarage) oder sonstige Gründe (z. B. Parzellierung der Baugrundstücke) dies erfordern.

#### 8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a) und b) BauGB)

8.1 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf privaten Grundstücksflächen

8.1.1 Auf den eingetragenen Flächen ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen sowie mit je drei heimischen Sträuchern pro 150 m<sup>2</sup> der Pflanzfläche 2 ergänzend zu pflanzen.

8.1.2 Auf den privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die eingetragene Anzahl an heimischen Laubbäumen nach Planfläche 1 zu pflanzen. Die Pflanzungen sind gleichmäßig auf den Flächen zu verteilen und die Anzahl entspricht der Flächenanteile auf den Privatgrundstücken anzunehmen. Entlang der Rheingaustraße sind die Pflanzungen als Baumreihe anzulegen. Bei Abgang sind die Pflanzungen gleichwertig zu ersetzen. Nach Stellplatzanzahlung zu pflanzende Bäume sind Bestandsbäume, sind anzunehmen. Bei zeichnerisch festgesetzten Bäumen ist eine Abweichung vom eingetragenen Standort um bis zu 0,5 m zulässig.

#### 8.2 Anpflanzen von Bäumen im öffentlichen Verkehrraum

An den eingetragenen Standorten im öffentlichen Verkehrraum sind Bäume nach Planfläche 1 zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei zeichnerisch festgesetzten Bäumen ist eine Abweichung vom eingetragenen Standort um bis zu 0,5 m zulässig.

#### 8.3 Anpflanzen auf der ehemaligen Gleisraute

Innhalb des SO 2 und des SO 3 sind auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen je angelegte 100 m<sup>2</sup> ein heimischer Laubbäum der Pflanzliste 1 sowie je 1,0 m<sup>2</sup> ein heimischer Strauch der Pflanzliste 2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Soweit aus Gründen des Brandschutzes erforderlich, dürfen die im Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen durch Rettungsweg sowie durch Zufahrten für Rettungsfahrzeuge unterbrochen werden.

#### 8.5 Anpflanzen von Bäumen auf den Stellplatzflächen des SO 1

Auf den Flächen für Stellplätze des SO 1 sind 10 Laubbäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### 8.2 Begrünung der Tiefgaragen

Tiefgarageflächen sind intensiv zu begrünen und flächendeckend auf einem Substrataufbau von durchschnittlich mindestens 0,5 m Schichtstärke zu überdecken, soweit sie nicht von anderen baulichen Anlagen überbaut werden. Im Bereich von Strauch- und Baumpflanzungen ist eine Schichtstärke des Substrates von mindestens 1,0 m vorzusehen.

#### 8.3 Dach- und Fassadenbegrünung

8.3.1 Dachbegrünung

Dächer von Gebäuden und Garagen mit einer Dachneigung unter 20° sind einschließlich der Flächen für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie externer zu begrünen, ausgenommen von Teilflächen die für folgende Zwecke vorgesehen sind: Technikräumen auf dem Dach (z. B. Aufzugsüberfahr), Fensteröffnungen in der Dachfläche, sonstige Auf- und Einbauten. Die Vegetationsstragch der Dachbegrünung muss mindestens 10 cm betragen.

#### 8.3.2 Fassadenbegrünung

Fassadenwände, Brandmauern und Hofmauern sind ab einer Größe der Fläche ohne Fenster von 100 m<sup>2</sup> mit rankenden oder schlingenden Pflanzen der Pflanzliste 3 zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

#### 8.4 Umgang mit Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser von Dächern, Stellplätzen und Zufahrten ist, sofern es nicht gesammelt und verwertet wird und weder wasserrechtliche, wasserwirtschaftliche oder technische Belange entgegenstehen, zu versickern.

#### 8.5 Artenschutzmaßnahmen

8.5.1 Nisthilfen und Quartierstellen und Versteckplätze für Kleinsäuger

Auf der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen sind an geeigneten Bäumen insgesamt 10 Nistkästen für Vogelnisten und Höhenblätter, sowie 10 Fledermauskästen anzubringen und fachgerecht zu unterhalten. Die Anbringung der Nistkästen soll in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

Innhalb des SO 2 und des SO 3 sind auf der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen, zwischen den neu anzupflanzenden Bäumen und Sträuchern, 2 Steinstrümpfen mit Überdeckung von Kronenmaterialien (z. B. Reisighaufen) in einer Größenordnung von mindestens 6 m<sup>2</sup> zu errichten und ordnungsgemäß zu unterhalten.

#### 8.5.2 Reduktion der Durchsichtigkeit und Spiegelungswirkung von Fassaden

Zur Verhinderung von Vogegegnung an spiegelförmigen Gebäudeteilen ist für alle spiegelförmigen Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transparenter Materialien oder flechtigen Aufbringens von Markierungen (Punktmuster, Streifen) zu reduzieren. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zulässig.

#### 8.5.3 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtquellen mit z. B. LED-Technik oder