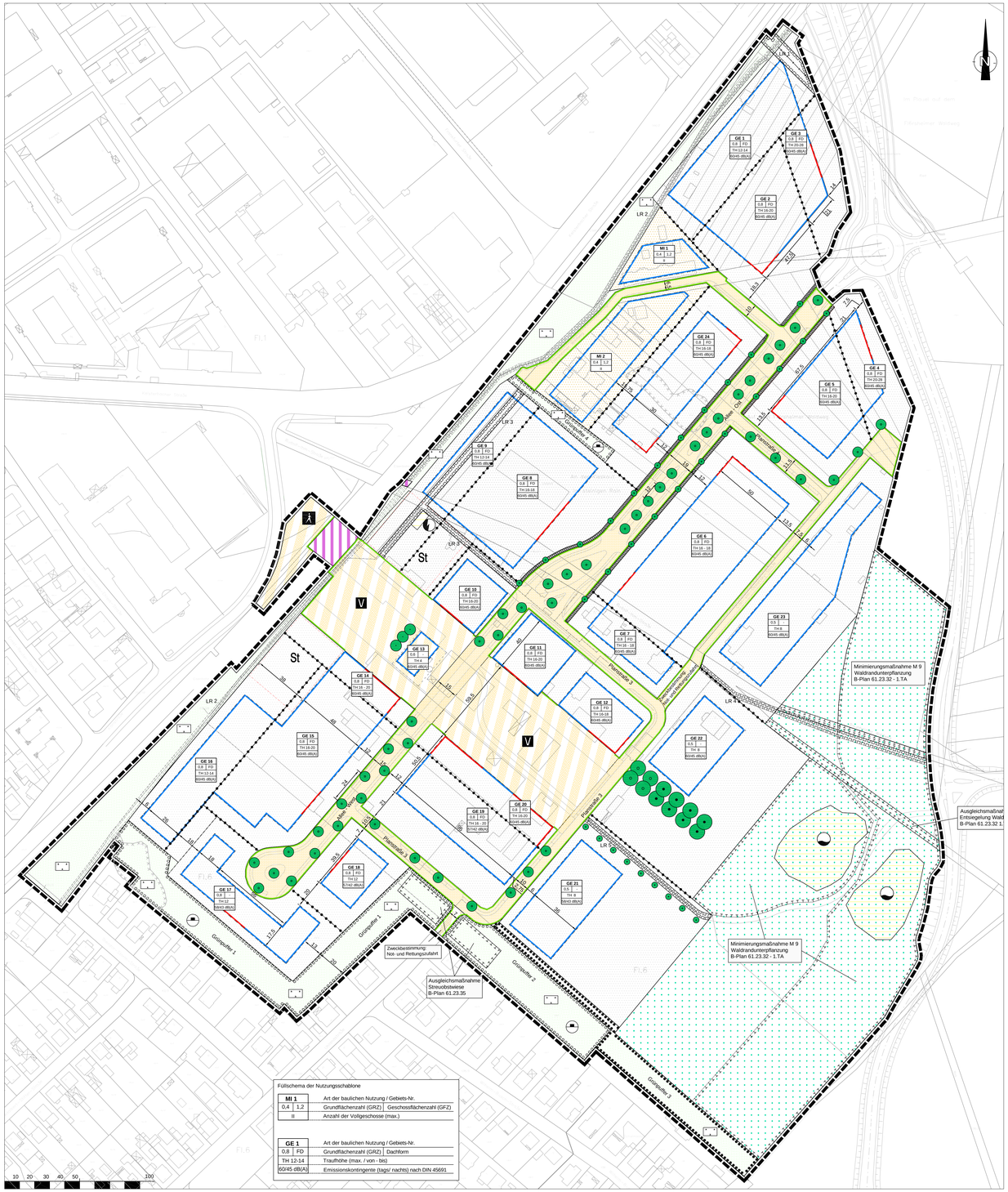

Füllschema der Nutzungsschablone			
MI 1	Art der baulichen Nutzung / Gebiets-Nr.		
0,4	1,2	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
II	Anzahl der Vollgeschosse (max.)		

GE 1	Art der baulichen Nutzung / Gebiets-Nr.	
0,8	FD	Grundflächenzahl (GRZ) | Dachform
TH 12-14	Traufhöhe (max. / von - bis)	
60/45 dB(A)	Emissionskontingente (tags/ nachts) nach DIN 45691	

PLANZEICHEN

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- II — Zahl der Vollgeschosse (maximal)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Baulinie
- Baugrenze

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 9 Abs.6 BauGB)

- Bahnanlagen

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

- Öffentliche Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
  - Fußgängerbereich
  - V — Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.12 und 14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung
- Wasser / Versickerungsanlagen
- Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

- unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen: Grünanlage

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs.1 Nr.17 BauGB)

- Flächen für Aufschüttungen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6 BauGB)

- Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- Anpflanzen: Bäume
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 b BauGB)
- Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- St — Stellplätze
- Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
- Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs.5 Nr.3 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
- Darstellung der bestehenden Flurstücke im Geltungsbereich
- Darstellung des straßenplanerischen Konzepts
- 22 — Bemaßung in Meter
- Parzellierungsvorschlag

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
i.V.m. den §§ 1 bis 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

1.1. Art der baulichen Nutzung *(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 6 und 8 BauNVO)*

1.1.1. GE 1 , GE 9, GE 16 *(gemäß § 8 BauNVO)*
Zulässig sind:
-Gewerbebetriebe aller Art
-Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Nicht zulässig sind:
-Lagerhäuser und Lagerplätze
-Tankstellen
-Vergnügungsstätten
-Betriebe des Hotel- und Gaststättengewerbes
-Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
-Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.1.2. GE 2, GE 3, GE 4, GE 5, GE 6, GE 7, GE 8, GE 15, GE 18, GE 19, GE 22, GE 23, GE 24
Zulässig sind:
-Gewerbebetriebe aller Art
-Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
-Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind:
-Lagerhäuser und Lagerplätze
-Tankstellen
-Vergnügungsstätten
-Betriebe des Hotel- und Gaststättengewerbes
-Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.3. GE 10, GE 11, GE 12, GE 14, GE 20
Zulässig sind:
-Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
-Gewerbebetriebe aller Art
-Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
-Vergnügungsstätten,
-Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:
-Lagerhäuser und Lagerplätze
-Tankstellen

1.1.4. GE 13
Zulässig sind:
-Schank - und Speisewirtschaften

Nicht zulässig sind:
-Gewerbebetriebe aller Art
-Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
-Lagerhäuser und Lagerplätze
-Tankstellen
-Vergnügungsstätten
-Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
-Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.5. GE 17
Zulässig sind:
-Gewerbebetriebe aller Art
-Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
-Betriebe des Hotel- und Gaststättengewerbes
-Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind:
-Lagerhäuser, Lagerplätze
-Tankstellen
-Vergnügungsstätten
-Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.6. GE 21
Zulässig sind:
-Gewerbebetriebe aller Art
-Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
-Anlagen für sportliche Zwecke
-Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind:
-Lagerhäuser, Lagerplätze
-Tankstellen
-Vergnügungsstätten
-Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.7. MI 1, MI 2 *(gemäß § 6 BauNVO)*
Zulässig sind:
-Wohngebäude
-Geschäfts- und Bürogebäude
-Sonstige Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:
-Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
-Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
-Gartenbaubetriebe
-Tankstellen
-Vergnügungsstätten.

1.1.8. Beschränkung der Nutzungen im GE und MI *(§1 Abs. 5 und 9 BauNVO)*
Nicht zulässig sind Call Center/ Internet Cafés, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution.
Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher sind allgemein nicht zulässig. Ausnahmsweise können Einzelhandelsflächen zugelassen werden, wenn sie im Zusammenhang mit der Produktion oder Serviceleistung auf dem Grundstück stehen und die Verkaufsfläche untergeordnet ist.
Nicht zulässig ist Kfz-Einzelhandel.
Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher mit nachfolgend genannten, zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß dem regionalen Einzelhandelskonzept) sind allgemein nicht zulässig.

Zentrenrelevante Sortimente
a. (Schnitt-) Blumen, Zooartikel, Tiernahrung
b. Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Gardinen und Zubehör
c. Bücher, Zeitungen, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Schulbedarf, Bürorganisation
d. Foto, Video, Optik, Akustik
e. Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
f. Kunst und - Gewerbe, Bilder, Antiquitäten, Bastelartikel, Beleuchtungskörper, Lampen
g. Musikalienhandel, Bild- und Tonträger
h. Nähmaschinen
i. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Parfümerie, Kosmetikartikel, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren
j. Pharmazeutika, Reformwaren, Sanitätswaren
k. Spielwaren, Sportgeräte, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Waffen, Jagdbedarf, Uhren, Schmuck- und Silberwaren
l. Unterhaltungselektronik, Computer- und Kommunikationselektronik, Elektronikklein- und Großgeräte

1.2. Maß der baulichen Nutzung *(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)*

1.2.1. GE 1, GE 9, GE 16
Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,8.
Die zulässige Traufhöhe TH beträgt mindestens 12, höchstens 14 m.

1.2.2. GE 3, GE 4
Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,8.
Die zulässige Traufhöhe TH beträgt mindestens 20, höchstens 28 m.

1.2.3. GE 6, GE 7, GE 8, GE 12, GE 24
Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,8.
Die zulässige Traufhöhe TH beträgt mindestens 16, höchstens 18 m.

1.2.4. GE 2, GE 5, GE 10, GE 11, GE 14, GE 15, GE 19, GE 20
Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,8.
Die zulässige Traufhöhe TH beträgt mindestens 16 höchstens 20 m.

1.2.5. GE 13
Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,6.
Die zulässige Traufhöhe TH beträgt höchstens 4 m.

1.2.6. GE 17, GE 18
Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,8.
Die zulässige Traufhöhe TH beträgt höchstens 12 m.

1.2.7. GE 21, GE 22, GE 23
Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,5.
Die zulässige Traufhöhe TH beträgt höchstens 8 m.

1.2.8. MI 1, MI 2
Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.
Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,2.

In die festgesetzten Obergrenzen der Grundflächen baulicher Anlagen werden die Grundflächen der auf dem Grundstücken erforderlichen Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten eingerechnet.
Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist im Rahmen der BauNVO ausnahmsweise zulässig.

1.3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen *(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 23 BauNVO)*

Die Errichtung der für die Gewerbetätigkeit erforderlichen Stellplätze ist in dem Geltungsbereich sowohl ebenerdig als auch in Form von Tiefgaragen bzw. Parkhäusern/-paletten möglich. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen *(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)*

Zulässig sind:
-Anlagen zur Versorgung mit Energie gem. Planeintrag
-Anlagen für die Sammlung und Versickerung von Oberflächenwasser gem. Planeintrag.

1.5. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a + b BauGB)

1.5.1. Erhaltung von Bäumen
Standsicherer und vitale Laubbäume ab einem Stammdurchmesser (in 1 m Höhe gemessen) von 30 cm sind zu erhalten.

1.5.2. Neupflanzung von Bäumen
Zu den Planeinträgen von Bäumen gilt generell:
Die endgültigen Baumstandorte werden so gewählt, wie es durch die zukünftigen Einfahrten und Ausfahrten zu den Grundstücken und die Verkehrsregelung möglich sein wird, wobei die Grundzüge der durch die Planeinträge vorgegebenen Alleen/Grünstrukturen zu erhalten sind.
Für die an Straßen und Wegen in Reihen und Gruppen eingetragenen Bäume ist nach ihrer optischen und räumlichen Zusammengehörigkeit (z.B. straßenweise) jeweils nur einer Baumart der Vorschlagliste (siehe Begründung) zu verwenden.
Die Baumscheiben bei Einzelbäumen sind mindestens 2,0 x 2,0 m herzustellen und offen zu halten.
Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigung durch Kraftfahrzeuge zu schützen.
Abgänge von Bäumen sind gleichwertig zu ersetzen.

Baumstandorte für großkronige Bäume 1. Wuchsordnung (WO):
Es sind Hochstämme STU 25-30 zu pflanzen und zu unterhalten.
Arten nach Vorschlagliste "Großkronige Bäume".
Baumstandorte für mittelkronige Bäume 2. Wuchsordnung (WO):
Es sind Hochstämme STU 25-30 zu pflanzen und zu unterhalten.
Arten nach Vorschlagliste "Mittelkronige Bäume".

1.5.3. Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Grünflächen

a.) Verkehrsflächen in der Allee Ost sowie Begrünungen im Bereich der Allee West und der Planstraßen

Zulässig sind Bäume I Wuchsordnung entsprechend der vorgesehenen Straßenquerschnitte einreihig oder beidseitig nach Vorschlagliste. Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Standorten (z.B. bei Grundstücksz- und -abfahrten) um bis zu 3 m (unter Aufrechterhaltung der Baumreihen) abgewichen werden.

b.) Grünpuffer 1 und 4
Je 100 m² Fläche ist 1 Baum 1. WO (STU 25-30) gemäß Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
70 % der Flächen sind mit Sträuchern der Vorschlagliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
30 % der Flächen sind als 2-schürige Wiese herzustellen und extensiv zu unterhalten
(1. Mahd nicht vor 15.06. eines Jahres, keine Biozidanwendung und keine Düngerausbringung)

c.) Grünpuffer 2
Auf einer zusammenhängenden Fläche von min. 1.000 m² sind im Grünpuffer 2 auf Flurstück 125/1 Obstbäume (min. 10 Stk.) als Hochstämme gemäß Vorschlagliste je 100 m² Fläche 1 Baum zu pflanzen, zu befristigen, gegen Verbiss zu schützen und dauerhaft zu pflegen.
Auf der verbleibenden Fläche ist je 100 m² Fläche ist 1 Baum 1. WO (STU 25-30) gemäß Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
70 % der Flächen sind mit Sträuchern der Vorschlagliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
-30 % der Flächen sind als 2-schürige Wiese herzustellen und extensiv zu unterhalten (1. Mahd nicht vor 15.06. eines Jahres, keine Biozidanwendung und keine Düngerausbringung

d.) Grünpuffer 3
Je 100 m² baumlose Fläche ist in Abhängigkeit vom zu erhaltenden Bestand 1 Baum 1. WO (STU 25-30) gemäß Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Die nicht überkronten Flächenteile sind mit Sträuchern der Vorschlagliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

e.) Anlagen für die Sammlung und Versickerung von Oberflächenwasser
Die eingetragenen Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Pflanzen naturnah zu gestalten.

1.5.4. Begrünung im Bereich privater Grundstücke links und rechts der Allee Ost

Links und rechts der Alee Ost ist auf den privaten Bauflächen eine Baumreihe aus hochstämmigen Laubbäumen 2. WO (STU 25/30) mit einem Pflanzabstand von 24 m in der Reihe sowie 1 m von der Straßenbegrenzungslinie gemäß Planeintrag als Allee zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Standorten (z.B. bei Grundstücksz- und -abfahrten) um bis zu 3 m (unter Aufrechterhaltung der Baumreihen) abgewichen werden.
Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
Die festgesetzten Grünstreifen, in denen die Baumreihen stehen sind zu 50 % der Fläche mit Gehölzen der Vorschlagliste mit der Pflanzqualität von mind. 2 bis 3 x v und im Raster 1,20 m x 1,20 m zu bepflanzen. Die Restfläche ist mit einem Gras-Krautsaum anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Um ein einheitliches Erscheinungsbild der Alee Ost zu erhalten, sind die Bäume innerhalb eines eng begrenzten Zeitraumes zu pflanzen, wodurch ein gleiches Höhenwachstum und die gleiche Ausbildung der Bäume gesichert werden.
Im festgesetzten Grünstreifen sind Zufahrten bis zu einer Breite von max. 5 m zulässig.

1.5.5. Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen

a.) Nicht überbaute Grundstücksflächen der Gewerbe- und Mischgebiete
Zusätzlich ist je 200 m² nicht überbaute Grundstücksfläche 1 Baum 2. WO (STU 25/30) gemäß Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Mindestens 50% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
Mindestens 30% der gärtnerisch gestalteten Flächen sind mit Sträuchern der Vorschlagliste zu bepflanzen.
Müllbehälter sind mit dauerhaften Rankhilfen zu versehen und mit Rankpflanzen zu begrünen.

b.) Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich zentraler Platz
Mind. 1 Baum (STU 25-30) je 300 m² Fläche.

c.) Stellplatzanlagen, Gemeinschaftsstellplätze und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke
Die Stellplätze der Gewerbegrundstücke sind durch die Grundstückseigentümer mit 1 Baum 2. WO (STU 20-25) je 4 PKW-Stellplätze bzw. 1 Baum 1. WO (STU 25-30) je 2 LKW Stellplätze gem. Vorschlagliste einzugrünen; durch Planeintrag festgesetzte Bäume werden angerechnet.
Die Einzelbäume sind den Stellplätzen direkt zuzuordnen und dauerhaft mit Ersatzverpflichtung zu erhalten und zu pflegen.
Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke von GE 1 - GE 9, GE 23, GE 24 sowie MI 1 und MI 2 sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

1.5.6. Nisthilfen

Bei Umbau, Rekonstruktion, Sanierung oder Neubau ist je 2.000 m² Geschossfläche mindestens ein Fledermauskasten und eine Nisthilfe für Felsenbrüter, Höhlen- oder Halbhöhlenbrüter am Gebäude oder auf dem Grundstück an dafür geeigneten Stellen anzubringen.

1.5.7. Waldrandunterpflanzung

In den Waldflächen ist gemäß Planeintrag Waldrandunterpflanzung durchzuführen.
Als Pflanzenart ist dabei einzig die Rotbuche (Fagus Sylvatica) zu verwenden.

1.5.8. Entsiegelung von Waldwegen

Die im Plan gekennzeichneten asphaltierten Wegeflächen sind vollständig zu entsiegeln.
Sofern es im Sinne der Waldbewirtschaftung und der Erholungsnutzung notwendig ist, werden die entsiegelten Wege oder Teilflächen von ihnen mit einer Breite von max. 2 m als mit wassergebundener Wegedecke versehene Fuß- und Radwege hergestellt. Ansonsten sind die entsiegelten Flächen der natürlichen Sukression zu überlassen.

1.5.9. Beleuchtung

Zur Straßenbeleuchtung und beim Einsatz von Außenleuchten sind Lampen zu verwenden, deren Anlockwirkung auf Insekten gering ist (Bsp. Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektren).

1.6. Leitungsrechte *(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)*

LR 1 - Leitungsrecht zugunsten Hessenwasser GmbH
LR 2 - Leitungsrecht zugunsten Hessenwasser GmbH, Stadtwerke Raunheim
LR 3 - Leitungsrecht zugunsten Stadtwerke Mainz AG, Hessenwasser GmbH, Stadtwerke Raunheim
LR 4 - Leitungsrecht zugunsten Stadtwerke Mainz AG, Hessenwasser GmbH
LR 5 - Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Raunheim

1.7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die im Folgenden genannten Emissionskontingente nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

57 dB (A) tags - 42 dB (A) nachts für die Gebiete: **GE 18, GE 19**
58 dB (A) tags - 43 dB (A) nachts für die Gebiete: **GE 17, GE 21**
60 dB (A) tags - 45 dB (A) nachts für die Gebiete: **GE 1 - GE 16, GE 20, GE 22 - GE 24**

Die Anwendung der Emissionskontingente ist nur in Schallausbreitungsrichtung zu der südlich/südwestlich gelegenen Wohnbebauung sowie zu der innerhalb des Bebauungsplanes gelegenen MI-Gebieten erforderlich.

Der gesamte Geltungsbereich liegt im Lärmpegelbereich V. Bei der Entwicklung von Büroräumen sind nach den Regelungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" die öffentlich - rechtlichen Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz der Umfassungsbauteile von erf. R'w.res. = 40 dB(A) einzuhalten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO)

2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen *(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)*

Die Verwendung leuchtender und stark reflektierender Materialien an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig.
Für die Gewerbebauflächen werden mit Ausnahme der GE 13, GE 17 und GE 21, 22, 23 Flachdächer festgesetzt.
Im Bereich der Mischgebiete MI 1 und MI 2 sind generell geneigte Dächer zulässig.
Auf Garagen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind her auch begrünte Flachdächer zulässig.
Auf Gebäuden ist jeweils nur eine Antenne zulässig. Sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen nicht zulässig.

2.2. Einfriedungen, Standflächen für Abfallbehältnisse *(§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)*

Blickdichte Einfriedungen sind nicht zulässig.
Einfriedungen sind nur als Stabgitter in grau oder schwarz ohne Schutzrollen (Nato oder Stacheldraht) nur in offener Ausführung bis zu einer Höhe von 1,8m zulässig.
Einfriedungen an der „Allee Ost" sind straßenseitig nur mit einem Abstand von min. 2,0m zur Grundstücksgrenze zulässig.
Lagerplätze und Abstellplätze für Müllonnen sind durch begrünte bauliche Anlagen oder dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Einsicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.

2.3. Gestaltung der Stellplätze, Zufahrten und Wege *(§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)*

Die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden sind - unter Berücksichtigung der Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen gärtnerisch anzulegen.
Arbeits- oder Lagerplätze sind hier nicht zulässig.

2.4. Begrünung von baulichen Anlagen *(§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)*

Außenwände und Mauern mit fensterlosen Fassadenflächen > 100 m² sind mit Ausnahme von transparenten Flächen (z.B. Glas) bzw. Flächen zur Gewinnung von Energie (z.B. Photovoltaikanlagen) mind. zu 50% zu begrünen.
In den zu begrünenden Bereichen ist je angefangene 5 m Wand- oder Mauerlänge mind. eine Kletterpflanze vorzusehen. Je Pflanze ist eine offene Bodenfläche von mind. 0,5 m² vorzusehen, wenn nicht ein durchgängiger Pflanzstreifen von mind. 0,5 m Breite geplant ist.
Die festgesetzten Flachdächer sind mit einem Anteil von mindestens 90 % dauerhaft extensiv zu begrünen sind. Der Aufbau der Flachdachbegrünung muss mindestens 10 cm Substrat betragen.
Oberlichtern und verglasten Dachflächen ist Vorrang einzuräumen.

3. Wasserrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 37 Abs. 4 HWG)

GE 7, GE 10 - GE 21
Das anfallende Oberflächenwasser der neuen befestigten Flächen (Dachflächen, befestigte Flächen der privaten Grundstücke, öffentliche Verkehrsflächen) wird in einem separaten Regenwasserkanal gefasst und einer im südlichen Bereich des Gebietes gelegenen zentralen Versickerungsanlage mit einer vorgeschalteten Reinigungszone (z.B. als Schilfbeet) zugeführt.

GE 1 - GE 6, GE 8, GE 9, GE 23, GE 24, M 1, M 2
Das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Das Einleiten in Regenwasserrückgewinnungsanlagen ist zulässig.
Der darüber hinaus anfallende Anteil ist der zentralen Versickerungsanlage zuzuführen.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind über Mulden-Rigolen-Systeme zu entwässern.
Der darüber hinaus anfallende Anteil ist der zentralen Versickerungsanlage zuzuführen.

Für beide Teilbereiche gilt:
Sollten der Versickerung bzw. Einleitung in die zentrale Versickerungsanlage wesentliche technische oder rechtliche Gründe entgegenstehen kann der nicht versickerbare Regenwasserantrag in die öffentliche Regenwasser-Kanalisation geleitet werden.
Zu beachten sind das Arbeitsblatt ATV 138 (Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser) und das Arbeitsblatt ATV-DVWK-M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser) in der jeweils aktuell gültigen Fassung.

4. Hinweise, Vermerke, nachrichtliche Übernahmen

4.1. Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler und Fundgegenstände entdeckt werden können.
Diese sind nach § 19 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologischen Denkmalpflege oder Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.
Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten.

4.2. Eisenbahnbetriebsgelände

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sind nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen nachrichtlich zu übernehmen.
Nach Allgemeinem Eisenbahnrecht sind Eisenbahnbetriebsflächen gewidmet und als solche im Bebauungsplan gekennzeichnet.
Im Bereich der Bahntrasse sind Einflüsse auf technische Einrichtungen durch niederfrequente elektrische und magnetische Felder nicht auszuschließen.

4.3. Versorgungsleitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Trinkwassertransportleitungen DN1000/800, Kabel und Bauwerke der Hessenwasser GmbH & Co. KG.
Die genaue Lage der Leitungen und Sonderbauwerke ist vor Ort festgestellt werden.
Nach DVGW-Regelwerk befinden sich die Rohrleitungen in einem Schutzstreifen von 5 m beidseitig der Rohrachse.
Innerhalb des Schutzstreifens sind Überbauungen nicht zulässig, sowie bei der Verlegung von Kabeln und Leitungen Schutzabstände zu beachten.
Weiterhin darf der Schutzstreifen nicht mit Bäumen oder tief wurzelnden Sträuchern bepflanzt werden.
Sämtliche Arbeiten sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt.

Das an der Rudolf-Ihm-Straße vorhandene Schalthaus „Raunheim" ist für die Stromversorgung von Raunheim erforderlich.
Die vorhandenen Stromkabel zum Schalthaus und im Planbereich müssen bei den weiteren Planungen berücksichtigt werden.
Die Breite des Schutzstreifens der vorhandenen Kabeltrassen beträgt 2 m (je 1 m links und rechts von Kabel).
Der Schutzstreifen darf nicht überbaut werden.
Bei Pflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu den unterirdisch verlegten Stromkabeln einzuhalten.

Im Raunheimer Waldweg liegt eine Gas-Mitteldruckleitung der Stadtwerke Mainz KG, die durch die Planung gekreuzt wird.
Bei Baumaßnahmen ist der Versorgungsträger zu informieren und sind die entsprechenden Regelungen zu beachten.

4.4. Kampfmittel

Es muss grundsätzlich von Kampfmitteln ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.
Bei allen anderen Flächen, die denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden werden, ist eine systematische Überprüfung vor Beginn der Bauarbeiten erforderlich.

4.5. Bodenschutz, Altlasten, Grundwassermessstellen

Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten.
Werden solche Auffälligkeiten des Untergrunds festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das RP Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dez. IV / Da 41.5 zu informieren.
Bei Baugenehmigungsverfahren, die Flächen mit schädliche Bodenveränderungen und/oder Flächen im Bereich von Grundwassermeßstellen betreffen, ist das RP Darmstadt, Dez. IV/ Da 41.5 (zuständige Bodenschutzbehörde) zu informieren.
Im Plangebiet liegen mehrere Grundwassermeßstellen, die im Rahmen eines Monitorings beprobt werden.