

**Anlage 2 zur Mag.-Vorlage
Nr.**

Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 651
„KAISERLEI NORDWEST“
-VORENTWURF-**

Stand 05.07.2019

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 7 BauNVO)

- 1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 1.2 Das gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzte Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO setzt sich aus den Plangebietsteilen MK1, MK2, MK3, MK4 und MK5 zusammen. Die Plangebiets-teile MK2, MK3 und MK5 sind jeweils in die Bereiche a und b untergliedert.
- 1.3 Die nach § 7 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten, die ausschließlich oder über-wiegend der Aufstellung von Spielgeräten, der Veranstaltung anderer Spiele oder der ge-werbsmäßigen Aufstellung von Unterhaltungsspielen ohne Gewinnmöglichkeit dienen, Wett-büros sowie Verkaufs-, Vorführ-, Gesellschaftsräume oder sonstige Stätten, deren ausschließ-licher oder überwiegender Geschäftszweck der Verkauf von Artikeln oder die Darstellung von Handlungen mit sexuellem Charakter ist, sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteile des Bebauungsplans.
- 1.4 Die gemäß § 7 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 (5) BauNVO in den Plangebietsteilen MK1, MK2a, MK3a, MK4 und MK5a nicht zulässig. Ge-mäß § 1 (9) BauNVO sind in den Plangebietsteilen MK2b, MK3b und MK5b nur Einzelhan-delsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten und Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung des Gebiets dienen, allgemein zulässig (zur Definition nicht zentrenrelevanter Sortimente siehe Begründung Kapitel 14). Zentrenrelevante Sortimente sind nur als Neben-sortimente mit maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 800 m² Verkaufsfläche zulässig.
- 1.5 Die gemäß § 7 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise im Plangebietsteil MK5b zulässig, wenn verkehrliche Belange nicht entgegenstehen. In den anderen Plangebietsteilen sind die gemäß § 7 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.6 Die gemäß § 7 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.7 In den Plangebietsteilen MK2a und MK5b sind gemäß § 1 (10) BauNVO für genehmigte Woh-nungen Änderungen und Nutzungsänderungen allgemein zulässig.
- 1.8 Die gemäß § 7 (2) Nr. 6 BauNVO allgemein zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereit-schaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind gemäß § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn die betriebliche Notwendigkeit nachgewiesen wird.

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

- 2.1 Die Verkehrsflächen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

3 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- 3.1 Öffentliche Grünflächen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 3.2 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Wege und untergeordnete Anlagen, die im Einklang mit der Zweckbestimmung stehen, zulässig.

4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB)

- 4.1 Flachdächer sind zu mindestens 50 % ihrer Fläche extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Substratschicht beträgt 8 cm.
- 4.2 Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut sind, zu begrünen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzensubstrat auf Tiefgaragen muss mindestens 80 cm betragen.

5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 lit. a BauGB)

- 5.1 Anzupflanzende standortheimische Einzelbäume werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 5.2 Auf die Pflanzlisten (Kapitel IV) wird hingewiesen.

6 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Zu erhaltende Einzelbäume werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

II WASSERRECHTLICHE SATZUNG

Gemäß § 37 (4) Hessisches Wassergesetz i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I 2010 S. 548)

Das von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der abflusswirksamen Dachflächen ist aufzufangen und zu sammeln. Das gesammelte Wasser ist als Brauchwasser (Gartenbewässerung) zu verwenden oder ortsnah zu versickern.

Der Einsatz auch für andere Anwendungen wie z.B. WC-Spülung, Waschmaschine etc. wird empfohlen. Zur Ermittlung des Fassungsvermögens ist von mindestens 20 l/m² projizierter abflussrelevanter Dachfläche auszugehen. Zisternen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen und mit Rückstausicherung zu versehen oder nach Möglichkeit auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

III HINWEISE

1 Örtliches Satzungsrecht

Es wird darauf hingewiesen, dass verschiedene örtliche Satzungen zu beachten sind. Für die Nutzung von Grundstücken sind dies insbesondere die Stellplatzsatzung und die Satzung zum Schutz der Grünbestände.

2 Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§21 Abs. 3 HDSchG).

3 Tag-Schutzzone II des Flughafens Frankfurt Main

Gemäß Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) bestehen bei bestimmten baulichen Nutzungen Bauverbote mit besonderen Genehmigungsausnahmevorbehalten.

4 Grundwasserschutz

Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für bauzeitige Grundwasserhaltungen oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser.

5 Altlasten

Bei allen Bauvorhaben ist zur Abklärung ggf. altlastenrelevanter gewerblicher Nutzungen das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt zu beteiligen.

IV PFLANZLISTE

[wird ergänzt]