

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Entwurf, Stand: 06.10.08

I. Planungsrechtliche Festsetzungen**(§ 9 BauGB)**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen beruhen auf § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414);), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S.3316), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466), 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).

I.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 [1] 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)

- I.1.1 In den Kerngebieten MK 1 bis MK 6 sind gemäß § 7 BauNVO die folgenden Nutzungen zulässig:
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
Schank und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
Tankstellen in Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.
Die gemäß § 7 (3) Nr. 1 BauNVO in Kerngebieten ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.
- I.1.2 Einzelhandelsbetriebe sind in den Kerngebieten MK 1, MK 2, MK 3 und MK 4 gemäß § 1 (7) BauNVO nur in den Erdgeschossen zulässig. In den Kerngebieten MK 5 und MK 6 sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 (4) BauNVO nicht zulässig.
- I.1.3 Wohnungen sind in den Kerngebieten MK 2, MK 3, MK 5 und MK 6 gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.
- I.1.4 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber gemäß § 7 (2) Nr. 6 BauNVO sind ausschließlich in den Kerngebieten MK 2, MK 3, MK 5 und MK 6 gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO zulässig.
- I.1.5 Im Kerngebiet MK 5 sind gemäß § 1 (10) BauNVO an dem Bestandsgebäude ausnahmsweise Änderungen und Nutzungsänderungen zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein ausreichender Schallschutz gemäß textlicher Festsetzungen nachgewiesen wird.

I.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 [1] 1 und 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)
------------	---

- I.2.1 Die in den Kerngebieten MK 1 bis MK 4 und MK 6 festgesetzte abweichende Bauweise bedeutet, dass mit beidseitigen Grenzabständen bauliche Anlagen auch mit mehr als 50 m Länge zulässig sind.
- I.2.2 Vordächer oberhalb des 1. Obergeschosses dürfen die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen und Flächen für Stellplätze um maximal 2 Meter überragen.
- I.2.3 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Stellplatzfläche „St“ ist die Errichtung von überdachten Einkaufswagensammelpätzen, die Errichtung eines Werbepylons sowie von 20 Fahnenmasten zulässig.

I.3	Höhe baulicher Anlagen (§ 9 [1] 1 BauGB i.V.m. §§ 16 u. 18 BauNVO)
------------	---

- I.3.1 Unterer Bezugspunkt für die minimal und maximal zulässigen Oberkanten von Gebäuden in den Kerngebieten MK 1, MK 2 und MK 6 ist der in der Planzeichnung markierte Bezugspunkt 104,09 m ü. NHN; in den Kerngebieten MK 3, MK 4 und MK 5 der in der Planzeichnung markierte Bezugspunkt 103,30 m ü. NHN.
- I.3.2 Die festgesetzten maximalen Oberkanten von Gebäuden dürfen für untergeordnete Bauteile um maximal 3 m überschritten werden, wenn diese in einem Abstand von 3 m von den Gebäudefassaden errichtet werden.
- I.3.3 Der auf der Stellplatzfläche zulässige Werbepylon darf eine maximale Höhe von 12 Metern nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist der in der Planzeichnung markierte Bezugspunkt 103,30 m ü. NHN.

I.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 [1] 20 BauGB)
------------	---

- I.4.1 Zum Schutz nachtaktiver Tiere und Insekten sind im Gebiet des Bebauungsplanes mit Ausnahme von Werbeanlagen nur Außenbeleuchtungen zulässig, die ein insektenfreundliches UV-armes Lichtspektrum ausstrahlen und geschlossen sind.

I.5	Geh-, Fahr und Leitungsrechte (§ 9 [1] 21 BauGB)
------------	---

- I.5.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Leitungsträger belastet.

I.6	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	(§ 9 [1] 24 BauGB)
------------	--	---------------------------

- I.6.1 Zum Schutz der Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB(A)	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ $R'_{w,res}$	
		Aufenthaltsräume	Büroräume ²⁾
[dB(A)]			
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40
VI	76 – 80	50	45

¹⁾ resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

²⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Bis zu einem Abstand von 80 m zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche Am Steinheimer Tor (B45) und bis zu einem Abstand von 40 m zur Straßenmitte Kanaltorplatz, Vor dem Kanaltor und Nußallee sind bauliche Anlagen mit Wohnräumen mit geschlossenen bzw. schallgedämmten Bauteilen entsprechend DIN 4109 auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieses Abstandes ist generell zulässig.

- I.6.2 Zum Schutz der Nachtruhe sind in den festgesetzten Lärmpegelbereichen für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Die Maßnahmen sind bei Neubau-, Umbau und Erweiterungsmaßnahmen durchzuführen.
- I.6.3 Von den vorgenannten Festsetzungen kann gemäß § 31 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aufgrund von Gebäudestellung und Abschirmung eine geringere Lärmbelastung und damit geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.
- I.6.4 Bei der Anlage von Baumscheiben oder von Pflanzstreifen/-beeten außerhalb der öffentlichen Grünfläche sind kulturfähige Böden entsprechend der Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), Prüfwerte für Park- und Freizeitanlage einzubringen.
- I.6.5 Bei der Anlage der öffentlichen Grünfläche ist ein Bodenaustausch in einer Tiefe von 1,0 m unter bestehender Geländehöhe oder in einer Tiefe von 35

cm mit zusätzlichem Einbringen einer Grabesperre mit kulturfähigen Böden entsprechend des BBodSchG vorzunehmen. In der öffentlichen Grünfläche sind die vorhandenen unterirdischen Anlagen auszubauen, soweit dies bautechnisch erforderlich ist.

I.7	Anpflanzen von Bäumen	(§ 9 [1] 25a BauGB)
------------	------------------------------	----------------------------

- I.7.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Stellplatzfläche „St“ sind je 5 angefangener Stellplätze ein Baum gemäß der Pflanzliste mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu pflanzen

II.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung)	(§ 9 [4] BauGB)
------------	---	------------------------

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen beruhen auf § 81 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Verkündung vom 21. Juni 2002 (GVBl. I S. 274).

II.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:	(§ 81 (1) Nr. 1 HBO)
-------------	---	-----------------------------

- II.1.1 Im Kerngebiet MK 1 sind die an die öffentliche Grünfläche angrenzenden Neubauteile mit einer Ziegelfassade zu gestalten.
- II.1.2 Im Kerngebiet MK 4 ist das innerhalb des Baufeldes zu errichtende Gebäude in einer Metall-Glaskonstruktion mehrfarbig zu gestalten.
- II.1.3 Innerhalb des Geltungsbereiches sind Werbeanlagen mit laufendem und/oder pulsierendem Licht nicht zulässig.

II.2	Zahl der Stellplätze:	(§ 81 (1) Nr. 4 HBO)
-------------	------------------------------	-----------------------------

- II.2.1 Abweichend von den Regelungen einer Satzung gem. § 44 (1) HBO gelten für die Kerngebiete MK innerhalb des Geltungsbereiches allein die Festsetzungen dieses Bebauungsplans.
- In den Kerngebieten ist je 40 m² Nutzfläche im Sinne der DIN 277 ein Stellplatz zu errichten, jedoch nicht mehr als 420 Stellplätze.

II.3	Begrünung baulicher Anlagen:	(§ 81 (1) Nr. 5 HBO)
-------------	-------------------------------------	-----------------------------

- II.3.1 Im Kerngebiet MK 3 sind die Dachflächen von Gebäuden extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Dies gilt nicht für Vordächer.
- II.3.2 Im Kerngebiet MK 1 sind die an die öffentliche Grünfläche angrenzenden Fassaden in einem Flächenanteil von mindestens 30 % mit Schling- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste zu begrünen.

Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

1. Erschütterungen

Aufgrund der prognostizierten Erschütterungen durch die Bahnstrecke Frankfurt (M.) – Aschaffenburg südwestlich des Plangebietes, wird empfohlen, dass bei geplanten Bauwerken im Bereich von Geschosstrenndecken auf den Einbau von Holzbalkendecken zu verzichten ist. Im Wesentlichen sollen Stahlbetondecken Anwendung finden, die bei einer freien Decken-Spannweite von mehr als 4 m mit einer Dicke von mindestens 16 cm auszubilden sind. Bei einer freien Spannweite von 5 m sollte die Deckendicke bereits $d = 22$ cm betragen.

Bei größeren Spannweiten von Decken sollten daher im Bereich für Wohnnutzungen vorgesehene Gebäude in Abständen von weniger als 60 m zur südlichen Gleismitte der Bahnstrecke durch die geeignete Lage von Unterzügen eine ausreichende Versteifung der Decke bewerkstelligt werden. Bei Beachtung dieser Empfehlung ist mit Eigenfrequenzen der Stahlbetondecken von mindestens 30 Hz zu rechnen. Diese sind dann ausreichend steif und haben eine so hohe Eigenfrequenz, dass keine unzulässigen Resonanzanhebungen und relevante Schwingungsmaßnahmen zu erwarten sind.

2. Bodenverunreinigungen

Bei einer Nutzungsänderung mit eventuellen Tiefbauarbeiten werden innerhalb des Geltungsbereichs durch unterirdische Anlagen wie Tanks, Abscheideranlagen und Reparaturgruben und Bodenverfüllungen bereichsweise Bodensanierungsmaßnahmen erforderlich. Die Rückbau-/abbrucharbeiten sowie Erd- und Sanierungsarbeiten sind fachgutachterlich zu begleiten und ein Verwertungs-/Entsorgungskonzept für Aushubmaterial ist zu erstellen. Dieses ist von der zuständigen Bodenschutzbehörde zu genehmigen.

Im Plangebiet besteht auf Grund von Belastungen mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen ein generelles Grundwassernutzungsverbot. Ein Sanierungsbedarf besteht nicht.

3. Bodendenkmale

Der ehemalige Stadtgraben und der ehemalige Mainkanal werden als Bodendenkmale nachrichtlich übernommen. Eine archäologische Voruntersuchung ist erforderlich, wenn tiefere Bodeneingriffe wie z.B. für Tiefgaragen vorgesehen sind. Bei einer ebenerdigen Bebauung mit Plattenfundamenten ist eine Baubegleitung erforderlich.

Auf Ebene der Baugenehmigungsverfahren sind die Maßnahmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde – Abt. Bodendenkmalpflege sowie mit dem Landesdenkmalamt Abt. Archäologie und Paläontologie in Wiesbaden abzustimmen.

4. Kulturdenkmal

Das Kulturdenkmal „Maschinenhalle Bracker“ wird nachrichtlich übernommen. Bei An- und Umbauten des Kulturdenkmals sind auf Ebene von Baugenehmigungsverfahren Abstimmungen mit der unteren Denkmalschutzbehörde vorzunehmen.

5. Immissionsschutz innerhalb des Geltungsbereichs

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

6. Immissionsschutz außerhalb des Geltungsbereichs

Im Rahmen der Ausführungsplanung der straßenbaulichen Maßnahme: Einbau eines Linksabbiegefahrstreifens in den Straßenzug Am Steinheimer Tor im Bereich der neuen Anbindung dieses Bebauungsplanes ist die Ermittlung von Ansprüchen auf passive Schallschutzmaßnahmen nach der 16. BImSchV vorzunehmen. Anschließend ist die Abwicklung der Entschädigungsansprüche nach der 24. BImSchV durchzuführen.

7. Lichtimmissionen

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist zu überprüfen, dass die Blendwirkung von Sonnenlichtreflektionen verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z.B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) entsprechen.

Eine direkte Blickverbindung zu Lichtquellen von benachbarten schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden. Ferner sind Außenleuchten nicht vor stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen aufzustellen.

Pflanzlisten

Bäume

1. Große und sehr stark wachsende Bäume / Grenzabstand 4 m bei Pflanzung

Deutscher Name	Botanische Kennzeichnung	sandig mager	frisch nährstoffreich	feucht nährstoffreich
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>		x	
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>		x	x
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>		x	x
Esskastanie	<i>Castanea sativa</i>		x	
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>		x	
Esche	<i>Fraxinus exelsior</i>		x	x
Walnuß	<i>Juglans regia</i>		x	
Lärche	<i>Larix decidua</i>		x	
Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i> 'Pyramidalis'	x	x	
Schwarzpappel	<i>Populus nigra</i>		x	x
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>		x	x
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	x	x	
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	x	x	

Speierling	Sorbus domestica	x	x	
Winterlinde	Tilia cordata		x	
Sommerlinde	Tilia platyphyllos		x	

2. Mittlere und kleine stark wachsende Bäume / Grenzabstand 2 m bei Pflanzung

Deutscher Name	Botanische Kennzeichnung	sandig mager	frisch nährstoffreich	feucht nährstoffreich
Feldahorn	Acer campestre		x	x
Schwarzerle	Alnus glutinosa			x
Birke	Betula pentula	x	x	
Wildapfel	Malus silvestris		x	
Mispel	Mespilus germanica		x	
Kiefer	Pinus silvestris		x	
Wildbirne	Pyrus pyraster	x		
Zitterpappel	Populus tremula		x	x
Traubenkirsche	Prunus padus		x	x
Silberweide	Salix alba		x	x
Bruchweide	Salix fragilis		x	x
Mehlbeere	Sorbus aria	x	x	
Eberesche	Sorbus aucuparia	x	x	
Eibe	Taxus baccata		x	

Sträucher

Deutscher Name	Botanische Kennzeichnung	sandig mager	frisch nährstoffreich	feucht nährstoffreich
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea		x	
Haselnuss	Corylus avellana		x	
Weißdorn	Crataegus monogyna		x	
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	x	x	
Liguster	Ligustrum vulgare	x	x	
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum		x	
Schlehe	Prunus spinosa	x	x	
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	x	x	
Faulbaum	Rhamnus frangula		x	x
Wilde Johannisbeere	Ribes alpinum		x	x
Hundsrose	Rosa canina	x		
Brombeere	Rubus fruticosus	x	x	x
Himbeere	Rubus idaeus		x	
Ohrweide	Salix aurita			x
Salweide	Salix caprea			x
Grauweide	Salix cinerea			x
Korbweide	Salix viminalis			x
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra		x	
Roter Holunder	Sambucus racemosa		x	

Wolliger Schneeball	Vibumum lantana	x		
Wasserschneeball	Vibumum opulus			x

Schling- und Kletterpflanzen

Waldrebe	Clematis vitalba		x	x
Efeu	Hedera helix		x	