

Bebauungsplan "Nerobergstraße (M 103)"



Legende

- Planungsrechtliche Festsetzungen
Füllschema der Nutzungsschablone
- | GE | Art der baulichen Nutzung | |
|-----|---------------------------|---------------------------|
| 0,4 | Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| II | Geschossigkeit | Bauweise |
| | | |
| | | |
- Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO)
- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Grundflächenzahl (GRZ)
0,4 Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl (GFZ)
 Geschossflächenzahl
- Geschossigkeit
II Zahl der Vollgeschosse (maximal)
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - Baulinie
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Strassenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche
- Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:
- Spielplatz
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- siehe textl. Festsetzungen 1.4
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Erhaltung: Bäume
 - Anpflanzung: Bäume
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Von der Bebauung freizuhaltende Flächen siehe textl. Festsetzungen 1.2.1
- Sonstige Darstellung
- Versorgungsleitungen unterirdisch (Wasserleitung)
 - Bemäßung
 - Katastergrundlage 1 : 500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "Nerobergstraße (M 103)"

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das im Bebauungsplan festgesetzte Dorfgebiet (MD) dient der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung den Bewohnern des Gebietes dienender Handwerksbetriebe.

Zulässig sind:

 - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenberufsstellen,
 - sonstige Wohngebäude,
 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe.

Tankstellen und Vergnügungsstätten sind im festgesetzten Dorfgebiet unzulässig.
 - 1.1.2 Das im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet (GE) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.**

Zulässig sind:

 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahme zulässig sind:

 - 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 und gesundheitliche Zwecke,

Vergnügungsstätten sind im festgesetzten Gewerbegebiet unzulässig.
 - 1.2 Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
 - 1.2.1 Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten der von Bebauung freizuhaltenden Fläche sind bauliche und sonstige Anlagen (auch Werbeanlagen) unzulässig.**

Zulässig ist die Nutzung der Fläche als Privatgarten. Ausnahmsweise ist innerhalb dieser Fläche die Errichtung von Stellplätzen zulässig, wenn diese mit einem versickerungsfähigen Belag hergestellt werden.
 - 1.2.2 Grünplanerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
 - 1.2.2.1 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind bei einer zusammenhängenden Fläche ab 20 qm zu begrünen.** Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Anlagen für Solarthemie und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus. Nutzbare Dachterrassen, verlastete Dachelemente, technische Dachein- und aufbauten sind von der Begrünungspflicht ausgeschlossen.
 - 1.2.2.2 Tür- und/oder fensterlose Wand- oder Fassadenflächen sowie zusammenhängende Teilflächen ab 20 qm sind mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.**
 - 1.2.2.3 Der Anteil der versiegelten Flächen ist auf das unbedingte Mindestmaß zu beschränken.** Nicht überdachte Zuwege, Fuß- und Radwege sowie ebenerdige Kfz-Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten - soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen - ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Rasenpflaster oder offenporigen Wabenpflaster und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.
 - 1.2.2.4 Auf je 100 qm der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Anpflanzungen im Gewerbegebiet ist mind. 1 Baum gem. Pflanzenliste zu pflanzen. Mindestens 50 % dieser Flächen sind mit hoch wachsenden Sträuchern und Gehölzen zu bepflanzen. Die Nutzung als Versickerungs- und Verdunstungsflächen ist zulässig.**
 - 1.2.2.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind vollständig zu begrünen, soweit sie nicht für Nebenanlagen etc. benötigt werden.** Diese Freiflächen sind zu mind. 20 % im Mischgebiet bzw. zu mind. 50 % im Gewerbegebiet mit heimischen standortgerechten Gehölzen gem. Pflanzenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang von Pflanzen sind gleichwertige Neupflanzungen vorzusehen.
 - 1.2.2.6 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Begrünungsmaßnahmen ausschließlich heimische standortgerechte Bäume und Sträucher der Pflanzenlisten zu verwenden.** Unter den Bäumen sind jeweils Pflanzscheiben von mind. 6 qm Größe bzw. mind. 12 cm durchwurzelbarem Raum vorzusehen. Die Pflanzscheiben sind durch geeignete Maßnahmen vor Überfahren bzw. sonstigen Beeinträchtigungen zu schützen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig nach zu pflanzen.

- Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - 1.4.1 Ausschluss von Wohnungen**

In dem im Plan gekennzeichneten Bereich des festgesetzten Dorfgebietes ist die Errichtung von Wohnungen unzulässig.
 - 1.4.2 Spielplatznutzung**

In dem im Plan gekennzeichneten Bereich des Spielplatzes ist die Errichtung von Spielgeräten und Aufenthaltsmöglichkeiten unzulässig.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 1 LBauO, § 9 Abs. 4 BauGB)**
 - 2.1 Werbeanlagen**
 - 2.1.1 Werbeplyone und Werbeträger sind unzulässig.**
 - 2.1.2 An oder auf Gebäuden im Sinne der LBauO sind Werbeanlagen oberhalb des Schnittpunktes "Wand-Dach" (Überdachung) und Werbeanlagen an Fassaden, die den Schnittpunkt "Wand-Dach" überschreiten, unzulässig.**
 - 2.1.3 Werbeanlagen und sonstige Anlagen mit wechselndem, laufendem oder blinkendem Licht sowie Laserwerbung, Skybeamer oder vergleichbare Anlagen sind unzulässig.**
 - 2.1.4 Entlang der Hauptstraße ist die Errichtung von Großwerbetafeln unzulässig.**
 - 2.2 Hinweistafeln**

Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser
Gemäß § 2 Abs. 2 Satz 3 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG), soll Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, verwertet oder versickert werden, soweit dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist.
Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- und/oder Beregnungswasser können Zisternen errichtet werden. Diese sind gemäß § 62 Abs. 1 Nr. 5 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) bis zu 50 cm Behälterinhalt und bis zu 3 m Höhe genehmigungsfrei.
Darüber hinaus soll unversumtetes Niederschlagswasser breitflächig oder über flach angelegte Versickerungsmulden auf dem Grundstück, unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht (zur Erhaltung und Anreicherung des Grundwasserstandes) dem Grundwasser zugeführt werden.
Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund (größere Versickerungsmulden und Rigolen) bedarf wegen der damit verbundenen Verunreinigungsgefahr des Grundwassers nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
1.2 Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Das gezielte Einleiten von Niederschlagswasser in ein benachbartes oberirdisches Gewässer ist gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 WHG erlaubnispflichtig. Die technischen Ausführungen der Versickerung, die Standortierung sowie das Erlaubnis- und/oder Genehmigungsverfahren sind mit der Stadtverwaltung Mainz abzustimmen.

- Überlagerung von Bebauungsplänen**

Der Bebauungsplan "Nerobergstraße (M 103)" ersetzt vollständig den rechtskräftigen Bebauungsplan "Kreuzstraße – Markthalle - Änderung (M 81)".
- Pflanzenliste (nicht abschließend)**

Bäume	Feldahorn
Acer campestre *	Vogelkirsche
Prunus avium *	Mehdbeere
Sorbus aria	Birke
Betula pubescens	Traubeneiche
Quercus petraea	Vogelbeere
Sorbus aucuparia	Winterlinde
Tilia cordata	Sommerlinde
Tilia platyphyllos	Feldulme
Ulmus minor	

Sträucher	Berberitze
Berberis vulgaris	Hartnagel*
Cornus sanguinea	Hahnenfuß
Corylus avellana	zwei-grüneliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Weißdorn*
Cytisus scoparius	Besenginster
Eunymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster*
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehden
Rhamnus cathartica	Kreudorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rugosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	roter Holunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Schneeball
- Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I 2013, S. 1548).

Baumutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I 2013, S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Baulinienpläne und die Darstellung des Planinhalts - (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I 2011, S. 1509).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I 2013, S. 3154).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I 2010, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I 2013, S. 2749).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I 2013, S. 3154).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. 2011, S. 47).

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08.10.2013 (GVBl. 2013, S. 349).

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28.09.2005, zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106).

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004, S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. 2011, S. 402).

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. 2010, S. 301).

Hinweise:
DIN-Normen und sonstige Regelwerke

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen oder sonstigen Regelwerke zu Umweltbelangen können beim Umweltamt der Stadt Mainz während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Zu weiteren genannten DIN-Normen oder sonstigen Regelwerken erteilt das Stadtplanungsamt der Stadt Mainz entsprechend Auskunft.

Abstimmung			
Amt	Ergebnis	Datum	Unterschrift
60 - Bauamt	Kataster geprüft		

CAD - Planelemente			
Plantteil	Dateiname	Stand	Ort / Pfad
Plan, Legende, Layout	Bjplan M103.dwg	06.01.14	
Digitale Stadtgrundkarte	SIG M103.dwg	05.12.13	
textliche Festsetzungen	3-TF-M103-zg.docx	06.01.14	

Verfahren		Genehmigung	
Auftraggeber	Datum	Auftraggeber	Datum
1. Auftragsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	22.06.13		
2. Öffentliche Bekanntmachung des Auftragsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	28.06.13		
3. Beschluss über die Änderung des § 13 a BauGB	22.06.13		
4. Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses über die Änderung des § 13 a BauGB	28.06.13		
5. Öffentliche Bekanntmachung der Unternehmung der Öffentlichkeitsanhörung gemäß § 13 a BauGB	28.06.13		
6. Einreichung der Öffentlichkeitsanhörung gemäß § 13 a BauGB (evtl. Auslegung vom 09.07.13 bis 23.08.13)			
7. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 13 a BauGB			
8. Öffentliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer der Auslegung			
9. Beschluss zur erneuten / eingehendsten Öffentl. Auslegung gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB aufgrund der Änderung des Bebauungsplanentwurfes			
10. Öffentliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer der erneuten / eingehendsten Auslegung			
11. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB § 10 Abs. 1 BauGB			
12. Genehmigung des Bebauungsplans durch den Stadtrat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB § 10 Abs. 1 BauGB			
13. Ausfertigung			
14. Bekanntmachung des Beschlusses über die Darstellung und Inhaltswort gemäß § 10 Abs. 1 BauGB			

Bearbeiter/in	Schnitt		
Zeichner/in	Städlich		
Abteilungsleiter	Neumert		
	Strohbach		

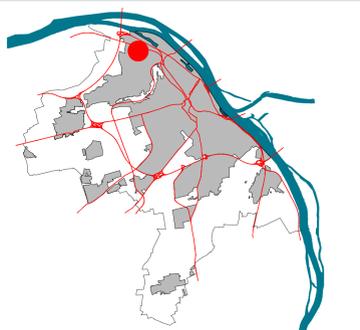
Amtsleiter	Mainz	Ausgefertigt, Mainz

	Beigeordnete	Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Bebauungsplan
Planstufe II

M 103

"Nerobergstraße"



Kartengrundlage ist die Stadtgrundkarte des 60-Bauamt der Stadt Mainz
Datenbankauszug: 02.04.2013
*Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung"