

Stadt Mainz

Textliche Festsetzungen und Hinweise



Landeshauptstadt
Mainz

zum Bebauungsplan "Neues Stadtquartier Zoll- und Binnenhafen (N 84)

Stand: erneute Planstufe II, eingeschränkte 3. Offenlage



Der Bebauungsplanentwurf "N 84" wird gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt . Dabei können nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden.

Die geänderten oder ergänzten Teile des Bebauungsplanentwurfes "N 84" sind in der Planzeichnung, der Planlegende sowie den textlichen Festsetzungen rot markiert.

Inhalt

I.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	6
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 4, 6, 7, 8 und 11 BauNVO).....	6
1.1	Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO	6
1.1.1	Unzulässige Nutzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8 und § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO	6
1.1.2	Gliederung des Gewerbegebietes GE (GE 1 - GE 10) gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO.....	7
1.1.3	Teilbereich GE 2 des Gewerbegebietes – erweiterter Bestandsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 8 und § 1 Abs. 10	9
1.2	Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO	10
1.2.1.	Zulässige und unzulässige Nutzungen § 7 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 7 BauNVO	10
1.3	Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO	10
1.3.1.	Gliederung des Mischgebiets MI (MI 1 - MI 23) gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1, Abs. 5 und Abs. 7 BauNVO	10
1.3.2	Zulässige und unzulässige Nutzungen § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO	10
1.4	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	11
1.4.1	Unzulässige Nutzungen § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO	11
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m §§ 16 -20 BauNVO).....	11
2.1	Höhe der baulichen Anlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m §§ 16, 18 BauNVO	11
2.1.1	Ausnahme	13
2.2	Geschossfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 20, 21a BauNVO).....	13
3.	Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 22 BauNVO.....	13

4.	Überbaubare Grundstücksfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 BauNVO	13
4.1	Ausnahmsweise zulässiges Überschreiten von Baulinien nach § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO	13
4.1.1	Ausnahme - Konstellation A	13
4.1.2	Ausnahme - Konstellation B	14
4.1.3	Ausnahmen - Konstellation C	14
5.	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	14
6.	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO).....	15
7.	Verbrennungsverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)	15
8.	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	15
8.1	Verkehrslärm	16
8.1.1	Orientierung der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen	16
8.1.1.1	Vorkehrungen	16
8.1.1.2	Ausnahme	16
8.1.2	Orientierung von mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zu einer lärmabgewandten Gebäudeseite	17
8.1.3	Orientierung der Außenwohnbereiche.....	17
8.1.4	Fensterunabhängige Belüftung für Aufenthaltsräume von Wohnungen und sonstige in der Nacht zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume.....	18
8.2	Gewerbelärm.....	18
8.2.1	Schallschutzwände L2.....	18
8.2.2	Schallschutzanlage L3.....	18
8.2.3	Schallschutzanlage L4.....	19
8.2.4	Schallschutz für Aufenthaltsräume von Wohnungen	20
8.2.4.1	Vorkehrungen	20
8.2.4.2	Ausnahme	30
8.2.4.2.1	Ausnahme Allgemeines Wohngebiet WA 1	37
8.2.4.2.2	Ausnahme Allgemeines Wohngebiet WA 2	37
8.2.4.2.3	Ausnahme Allgemeines Wohngebiet WA 3	37
8.2.4.2.4	Ausnahme Allgemeines Wohngebiet WA 4	37
8.2.4.2.5	Ausnahme Allgemeines Wohngebiet WA 5	38
8.2.4.2.6	Ausnahme Allgemeines Wohngebiet WA 6	38
8.2.4.2.7	Ausnahme Allgemeines Wohngebiet WA 7	38

8.2.4.2.8	Ausnahme Allgemeines Wohngebiet WA 8	38
8.2.4.2.9	Ausnahme Allgemeines Wohngebiet WA 9	38
8.2.4.2.10	Ausnahme Teilgebiet MI 1	39
8.2.4.2.11	Ausnahme Teilgebiet MI 2	39
8.2.4.2.12	Ausnahme Teilgebiete MI 3 und MI 4.....	39
8.2.4.2.13	Ausnahme Teilgebiet MI 5	39
8.2.4.2.14	Ausnahme Teilgebiet MI 6	39
8.2.4.2.15	Ausnahme Teilgebiet MI 10	40
8.2.4.2.16	Ausnahme Teilgebiet MI 11	40
8.2.4.2.17	Ausnahme Teilgebiet MI 12	40
8.2.4.2.18	Ausnahme Teilgebiet MI 13	40
8.2.4.2.19	Ausnahme Kerngebiet MK.....	40
8.2.5	Ausschluss von zu öffnenden Fenstern von Verkaufsräumen und sonstigen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109	41
8.3	Gesamtlärm.....	41
8.3.1	Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen	41
8.3.1.1	Wohnnutzung und Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten	41
8.3.1.2	Nicht-Wohnnutzung (Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches)	44
8.3.1.3	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß nach DIN 4109.....	46
8.4	Luftschadstoffe	46
8.4.1	Orientierung der Außenwohnbereiche.....	46
8.4.2	Belüftung.....	49
9.	Flächen oder Teile baulicher Anlagen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	50
10.	Sonstige Festsetzungen zum Schutz gegen Verkehrslärm (§ 9 Abs. 2 BauGB)	50
10.1	Allgemeine Wohngebiete WA 6 und WA 7.....	50
10.2	Allgemeine Wohngebiete WA 8 und WA 9.....	50
10.3	Allgemeines Wohngebiet WA 10	51
10.4	Teilgebiet MI 6.....	51
10.5	Teilgebiete MI 12 und 13.....	51
10.6	Ausnahmen.....	51
11.	Sonstige Festsetzungen zum Schutz gegen Gewerbelärm (§ 9 Abs. 2 BauGB)	52
11.1	Allgemeine Wohngebiete	52
11.1.1	Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 5	52
11.1.2	Allgemeine Wohngebiete WA 6 bis WA 9	52
11.2	Mischgebiet.....	53
11.2.1	Teilgebiet MI 1.....	53
11.2.2	Teilgebiet MI 2.....	53

11.2.3	Teilgebiete MI 3 und MI 4.....	53
11.2.4	Teilgebiet MI 5.....	53
11.2.5	Teilgebiet MI 6.....	54
11.2.6	Teilgebiet MI 9.....	54
11.3	Ausnahmen.....	54
12.	Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)	54
II.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB).....	56
1	Dachform.....	56
2	Werbeanlagen.....	56
3	Antennenanlagen	56
III.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	56
1	Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen	56
2	Nutzung der Wasserflächen.....	56
3	Dachbegrünungssatzung	56
4	Satzung über Grünflächen innerhalb der Stadt Mainz	57
5	Flächen mit wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren	57
6	Überschwemmungsgebiet	57
7.	Wasserrechtliche Genehmigung	58
8	Altlastenverdacht	58
9	Gerüche.....	58
10	Fernwärme	58
11	Schalltechnisch relevante Inhalte im städtebaulichen Vertrag.....	58
12	Bodendenkmäler	59
13	Artenschutz.....	59
IV.	Rechtsgrundlagen Bebauungspläne.....	60

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 4, 6, 7, 8 und 11 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Das Gewerbegebiet besteht aus den Teilgebieten (GE 1 - GE 10).

1.1.1 Unzulässige Nutzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8 und § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

In allen Teilgebieten des Gewerbegebiets sind unzulässig:
Einzelhandelsbetriebe mit nachfolgend aufgezählten (zentrenrelevanten) Sortimenten:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
- Drogeriewaren, Kosmetikartikel, Sanitätswaren und Pharmazeutische Erzeugnisse
- Bücher, Zeitschriften, Papier und Schreibwaren
- Schnittblumen
- Haushaltswaren, Glas, Geschirr, Porzellan
- Geschenk- und Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Baby- und Kinderartikel
- Informations- und Kommunikationselektronik
- TV, Hi-Fi und Unterhaltungselektronik
- Ton- und Bildträger
- Photo, Video, Optik
- Elektroartikel (außer Bau- und Isolationsmaterial)
- Elektrogeräte (außer Elektrowerkzeuge)
- Nähmaschinen
- Uhren, Schmuck
- Musikinstrumente und Musikalien
- Spielwaren, Sportartikel (außer Großteile)
- Waffen, Jagd- und Angelbedarf (außer Großteile)
- Kunst und Antiquitäten (außer Möbel)
- Einrichtungszubehör (außer Möbel)
- Textilien, Heimtextilien
- Fahrräder und Zubehör.

Die genannten zentrenrelevanten Sortimente sind im "Teilbereich GE2- erweiterter Bestandschutz" (siehe 1.1.3) ausnahmsweise zulässig, sofern die Verkaufsfläche dieser Sortimente zusammen nicht 5 % der Gesamtverkaufsfläche übersteigt.

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

In den Teilgebieten GE 1, GE 3 und GE 5a bis 5c gilt das Gleiche wie in den übrigen Teilgebieten des Gewerbegebiets, zusätzlich sind unzulässig;

- Tankstellen

1.1.2 **Gliederung des Gewerbegebiets GE (GE 1 - GE 10) gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO**

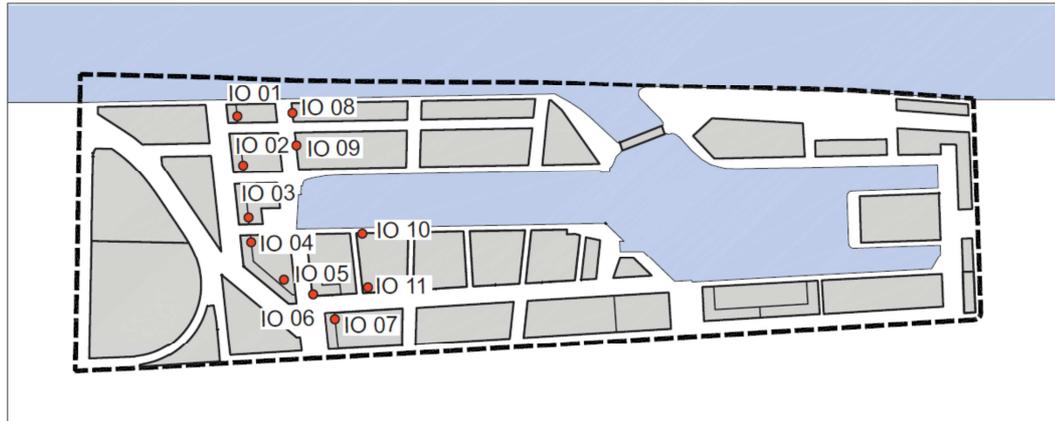
Das Gewerbegebiet GE wird gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach den besonderen Eigenschaften der Anlagen und Betriebe gegliedert.

In dem Gewerbegebiet mit den Teilgebieten GE 1 bis GE 10 ist ein Vorhaben allgemein zulässig oder ausnahmsweise zulässig, wenn dessen von der maßgebenden Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO abgestrahlten Schallemissionen an den in der folgenden Tabelle aufgeführten Immissionsorten (siehe Karte 1):

Immissionsort	Gebietsart	Rechtswert nach Gauß-Krüger-Koordinaten-System	Hochwert nach Gauß-Krüger-Koordinaten-System
IO 01	MI	3446676,13	5542804,70
IO 02	MI	3446637,13	5542752,70
IO 03	MI	3446597,73	5542699,50
IO 04	MI	3446582,07	5542678,00
IO 05	MI	3446576,28	5542612,10
IO 06	MI	3446589,01	5542573,10
IO 07	MI	3446593,43	5542532,90
IO 08	WA	3446731,09	5542763,50
IO 09	WA	3446702,63	5542725,40
IO 10	WA	3446689,59	5542590,20
IO 11	WA	3446647,21	5542533,20

Tabelle 1: Maßgebliche Immissionsorte

die in der nachfolgenden Tabelle genannten Emissionskontingente (LEK) - nach DIN 45691:2006-12 (Beuth Verlag GmbH Berlin, einzusehen beim Umweltamt der Stadt Mainz) weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.



Karte 1

Gebiet	Emissionskontingent (L_{EK}) Tag (6.00 - 22.00 Uhr) in dB(A)/m ²	Emissionskontingent (L_{EK}) Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) in dB(A)/m ²
GE 1	57	44
GE 2	64	44
GE 3	57	44
GE 4	67	65
GE 5a	60	44
GE 5b	60	44
GE 5c	60	44
GE 6	54	43
GE 7	54	43
GE 8	54	43
GE 9	54	43
GE 10	54	43

Tabelle 2 Emissionskontingent (L_{EK}) für den Tag (6.00-22.00 Uhr) und die Nacht (22.00-6.00 Uhr) in dB(A)/m²

Die Emissionskontingente (L_{EK}) - nach DIN 45691:2006-12 (Beuth Verlag GmbH Berlin, einzusehen beim Umweltamt der Stadt Mainz) geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der maßgebenden Grundstücksfläche des Gewerbegebiets GE (GE 1 - GE 10) im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO an.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (Beuth Verlag GmbH Berlin, einzusehen beim Umweltamt der Stadt Mainz) mit der Maßgabe, dass eine zum Zeitpunkt der Genehmigung vorhandene Bebauung in den Teilgebieten GE 6 - GE 10, MK, MI 1 - MI 23, WA 1 - WA 10 bei der Berechnung des Beurteilungspegels nicht berücksichtigt wird.

Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Teilfläche zuzuordnen ist, sind die Gleichungen (4) und (6), Abschnitt 5, DIN 45691:2006-12 (Beuth Verlag GmbH Berlin, einzusehen beim Umweltamt der Stadt Mainz) auf diesen Teil anzuwenden.

Sind dem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, gilt statt Gleichung (6) Gleichung (7), Abschnitt 5, DIN 45691:2006-12 (Beuth Verlag GmbH Berlin, einzusehen beim Umweltamt der Stadt Mainz), wobei die Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen erfolgt.

Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (6.00 - 22.00 Uhr) und in der Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) um mindestens 15 dB unterschreitet.

Die Inanspruchnahme oder die teilweise Inanspruchnahme von Emissionskontingenten (L_{EK}) - nach DIN 45691:2006-12 (Beuth Verlag GmbH Berlin, einzusehen beim Umweltamt der Stadt Mainz) anderer Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch Vorhaben ist dann zulässig, wenn eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente (L_{EK}) - nach DIN 45691:2006-12 (Beuth Verlag GmbH Berlin, einzusehen beim Umweltamt der Stadt Mainz) öffentlich-rechtlich ausgeschlossen ist.

1.1.3 Teilbereich GE 2 des Gewerbegebietes – erweiterter Bestandschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 8 und § 1 Abs. 10

Im festgesetzten Gewerbegebiet GE 2 genießen die im räumlich untergeordneten und in der Planzeichnung durch Schraffur kenntlich gemachten Teilbereich vorhandenen baulichen Anlagen, die dem Betrieb des Möbelmarktes dienen, bis zur Betriebsaufgabe im Sinne des § 14 Abs.1 der Gewerbeordnung (GewO) einen dauerhaften, erweiterten, baulichen Bestandschutz. Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen, die dem Betrieb dienen, sind allgemein zulässig. Die Verkaufsfläche (VK) des Möbelmarktes darf insgesamt 4000 m² VK nicht überschreiten. Der ausnahmsweise zulässige Anteil zentrenrelevanter Sortimente darf nur auf 5 % der Gesamtverkaufsfläche angeboten werden.

1.2 Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO

1.2.1. Zulässige und unzulässige Nutzungen § 7 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 7 BauNVO

Im Kerngebiet sind

- im Erdgeschoss nur Einzelhandelsbetriebe zulässig
- oberhalb des Erdgeschosses auch Wohnungen zulässig
- oberhalb des Erdgeschosses Einzelhandelsbetriebe unzulässig
- Vergnügungsstätten unzulässig
- Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen, unzulässig

1.3 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

1.3.1. Gliederung des Mischgebiets MI (MI 1 - MI 23) gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1, Abs. 5 und Abs. 7 BauNVO

Das Mischgebiet MI besteht aus den Teilgebieten MI 1 - MI 23.

Es wird wie folgt gegliedert:

- In den Teilgebieten MI 7 und MI 8 ist eine Wohnnutzung nicht zulässig.
- Im Teilgebiet MI 4 ist oberhalb einer Höhe von 106,70 m über N.N. eine Wohnnutzung nicht zulässig.

1.3.2. Zulässige und unzulässige Nutzungen § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

In allen Teilgebieten des Mischgebiets sind unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Festsetzung Ziffer 1.1.1.
- Vergnügungsstätten
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Im Teilgebiet MI 14 gilt das Gleiche wie in den übrigen Teilgebieten MI, jedoch davon abweichend:

- Einzelhandelsbetriebe sowohl mit zentrenrelevanten als auch nichtzentrenrelevanten Sortimenten sind zulässig

In den Teilgebieten MI 12 und MI 13 gilt das Gleiche wie in den übrigen Teilgebieten MI, jedoch davon abweichend:

- Ausnahmsweise sind im EG Läden und Geschäfte mit den Sortimenten Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Sportartikel, Angelbedarf, Textilien zu-

lässig (z.B. Läden für Wasser- und Tauchsport, Angelsportläden, Läden für Segelbedarf, Läden für Strand- und Badeutensilien).

1.4 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Das Allgemeine Wohngebiet WA besteht aus den Teilgebieten WA 1 - WA 10.

1.4.1 Unzulässige Nutzungen § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

In allen Teilgebieten des Allgemeinen Wohngebiets sind unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen unzulässig

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m §§ 16 - 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die:

- im Plan festgesetzte zwingende, maximal, minimal und maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen
- im Plan festgesetzte maximal zulässige Geschossfläche
- im Plan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte GRZ darf durch unterirdische bauliche Anlagen, die auch bis max. 1,4 m über das Geländeniveau hervortreten dürfen, bis auf GRZ = 1,0 erhöht werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.1 Höhe der baulichen Anlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m §§ 16, 18 BauNVO

Für die Baugebiete werden die in der nachfolgenden Tabelle und in der Planzeichnung genannten Höhen der baulichen Anlagen als Maximalhöhe, als Mindest- bis Maximalhöhe oder als zwingende Höhe über Normalnull (ü.N.N.) festgesetzt:

Gebiet/Teilgebiet	Mindesthöhe	Maximalhöhe	Zwingende Höhe
WA 1, WA 2, WA 4, WA 5			105,70 ü.N.N.
WA 3			106,70 ü.N.N.
WA 6, WA 7, WA 8, WA 9			100,70 ü.N.N.
WA 10	103,70 ü.N.N.	106,70 ü.N.N.	
MI 1, MI 2, MI 3, MI 5			106,70 ü.N.N.
MI 4	122,20 ü.N.N.	128,20 ü.N.N.	
MI 6			100,70 ü.N.N.
MI 7			102,20 ü.N.N.
MI 8			105,70 ü.N.N.
MI 9, MI 10, MI 11			z.T. 103,70 ü.N.N. z.T. 106,70 ü.N.N. Siehe Planzeichnung
MI 12			100,70 ü.N.N.
MI 13			106,70 ü.N.N.
MI 14, MI 15, MI 16	103,70 ü.N.N.	106,70 ü.N.N.	
MI 17		106,70 ü.N.N.	
MI 18		104,70 ü.N.N.	
MI 19		104,70 ü.N.N.	
MI 20, MI 21, MI 22, MI 23		106,70 ü.N.N.	
MK			z.T. 103,70 ü.N.N. z.T. 106,70 ü.N.N. Siehe Planzeichnung
GE 1	103,70 ü.N.N.	106,70 ü.N.N.	
GE 2		101,20 ü.N.N.	
GE 3		106,70 ü.N.N.	
GE 4		100,70 ü.N.N.	
GE 5a, GE 5b	103,70 ü.N.N.	106,70 ü.N.N.	
GE 5c		111,70 ü.N.N.	
GE 6, GE 7, GE 8, GE 9, GE 10			106,70 ü.N.N.

Tabelle 3 Höhe der baulichen Anlagen

2.1.1 Ausnahme

Oberhalb der in der Festsetzung Ziffer 2.1 festgesetzten Maximalhöhe oder der festgesetzten zwingenden Höhe der baulichen Anlagen, sind nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise technische Dachaufbauten zulässig, wenn sie

- eingehaust sind,
- die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um nicht mehr als 2,5 m überragen,
- von der Außenkante der Fassade mindestens so weit abgerückt sind, wie sie hoch sind und
- nicht mehr als 25% der Dachfläche des darunterliegenden Geschoßes in Anspruch nehmen.

2.2 Geschossfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 20, 21a BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschossfläche (= Bruttogeschossfläche) sind Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände auch in Nicht-Vollgeschossen komplett mitzurechnen.

3. Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 22 BauNVO

Entlang der in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien sind die baulichen und sonstigen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ohne seitlichen Grenzabstand als durchgängiger Gebäuderiegel zu errichten.

4. Überbaubare Grundstücksfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 BauNVO

In der Planzeichnung des Bebauungsplans werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

4.1 Ausnahmsweise zulässiges Überschreiten von Baulinien nach § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO

4.1.1 Ausnahme - Konstellation A

Die in der Planzeichnung mit A gekennzeichneten Baulinien können bis zu einer Höhe von 94,20 m ü.N.N. überschritten werden, wenn durch Baulast sichergestellt ist, dass an den in der Planzeichnung mit A gekennzeichneten Baulinien im jeweiligen in der Planzeichnung mit A 1 bis A 9 gekenn-

zeichneten Innenhofbereich bis zu einer Höhe von einschließlich 94,20 m ü.N.N. eine Wohnnutzung dauerhaft ausgeschlossen ist.

Die in der Planzeichnung mit A gekennzeichneten Baulinien können oberhalb einer Höhe von 94,20 m ü.N.N. bis zu 3 m überschritten werden, wenn durch Baulast sichergestellt ist, dass an den in der Planzeichnung mit A gekennzeichneten Baulinien im jeweiligen in der Planzeichnung mit A 1 bis A 9 gekennzeichneten Innenhofbereich und auf den die Baulinien jeweils überschreitenden Bereichen eine Wohnnutzung dauerhaft ausgeschlossen ist.

4.1.2 Ausnahme - Konstellation B

Die in der Planzeichnung mit B gekennzeichneten Baulinien können überschritten werden, wenn durch Baulast sichergestellt ist, dass an den in der Planzeichnung mit A und B gekennzeichneten Baulinien im jeweiligen in der Planzeichnung mit A 4 bis A 9 gekennzeichneten Innenhofbereich und auf den die Baulinien jeweils überschreitenden Bereichen eine Wohnnutzung dauerhaft ausgeschlossen ist.

4.1.3 Ausnahmen - Konstellation C

In den in der Planzeichnung mit C gekennzeichneten Bereichen der Teilgebiete WA 6 bis WA 9 kann von den Baulinien zwischen den Baugrenzen bis zu einer Höhe von 94,20 m ü.N.N. so abgewichen werden, dass ein Durchgang zum Innenhof geschaffen wird.

In dem in der Planzeichnung mit C gekennzeichneten Bereich des Teilgebiets MI 6 kann von den parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Baulinien zwischen der Baugrenze und der Baulinie zur Abgrenzung der Teilgebiet MI 6 und MI 8 bis zu einer Höhe von 94,20 m ü.N.N. so abgewichen werden, dass ein Durchgang zum Innenhof geschaffen wird.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf allen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung liegt ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsbetriebe (Stadtwerke, Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG (KMW) und /oder der Heizkraftwerk GmbH (HKW)).

Zur Erschließung der Anlieger auf dem Zungenkai und zur Erschließung der Hafensinseln zusätzlich ein Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger auf den Hafensinseln. Diese beiden Fahrrechte sind räumlich gemäß der Planzeichnung begrenzt. Zur Erschließung der Schiffs Liegeplätze an der Südmole zusätzlich ein Fahrrecht zu Gunsten der Nutzer der Schiffs Liegeplätze.

Das Geh- und Leitungsrecht im GE 2 in Verlängerung der Straße Am Floßhafen kann ausnahmsweise in seiner Lage versetzt werden, solange die Verbindungsfunktion zum S-Bahnhaltepunkt funktional aufrechterhalten bleibt.

6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO)

Oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Unterirdische Nebenanlagen und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Angrenzende Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung können mit unterbaut werden, auch mit privaten Nebenanlagen und Garagen.

7. Verbrennungsverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

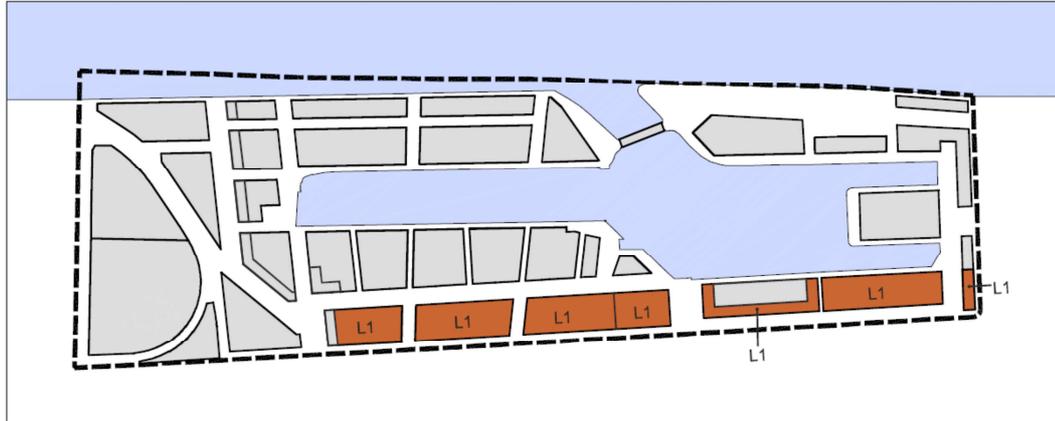
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen keine festen oder flüssigen Brennstoffe sowie Abfälle aller Art, weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden. Zu verwenden sind umweltfreundliche, leitungsgebundene Energiearten wie z. B. Fernwärme, Gas oder Strom.

8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Verkehrslärm

8.1.1 Orientierung der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen

8.1.1.1 Vorkehrungen



Karte 2

Innerhalb der in der Karte 2 mit L1 bezeichneten Fläche sind für Wohnnutzungen an allen Fassaden, die am Tag mit einem Beurteilungspegel von mehr als 64 dB(A) oder in der Nacht mit einem Beurteilungspegel von mehr als 54 dB(A) beaufschlagt sind, keine zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 November 1989 (Beuth Verlag GmbH Berlin, einzusehen beim Umweltamt der Stadt Mainz) zulässig.

Die hierzu erforderlichen schalltechnischen Berechnungen haben gemäß den Vorgaben des folgenden, beim Stadtplanungsamt der Stadt Mainz einzusehenden schalltechnischen Gutachtens zu erfolgen.

- Stadt Mainz, Bebauungsplan 'Neues Stadtquartier Zoll- und Binnenhafen Mainz (N 84)', schalltechnisches Gutachten, Teil 1: Verkehrslärm, Bericht-Nr. 06081C-01 / RW Fassung vom 30.06.2008, geändert am 16.02.2009, Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen in Kooperation mit ingenieurgemeinschaft bauphysik rudolph + weisedel GbR.

8.1.1.2 Ausnahme

Von der Festsetzung Ziffer 8.1.1.1 kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn

1. vor mindestens einem Fenster des jeweiligen Aufenthaltsraums durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte belüftete Wintergärten, verglaste belüftete Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt ist, dass vor die-

sem Fenster am Tag ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) und in der Nacht ein Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten werden.

oder:

2. der jeweilige Aufenthaltsraum auch über Fenster an Fassaden mit einem Beurteilungspegel von nicht mehr als 60 dB(A) am Tag und von nicht mehr als 50 dB(A) in der Nacht verfügt.

8.1.2 Orientierung von mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zu einer lärmabgewandten Gebäudeseite

Innerhalb der in der Karte 2 mit L1 bezeichneten Fläche sind Wohnungen an Fassaden, die am Tag mit einem Beurteilungspegel von mehr als 64 dB(A) oder in der Nacht mit einem Beurteilungspegel von mehr als 54 dB(A) beaufschlagt sind, nur dann zulässig, wenn sie über mindestens einen Aufenthaltsraum verfügen, dessen zu öffnende Fenster von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 November 1989 (Beuth Verlag GmbH Berlin, einzusehen beim Umweltamt der Stadt Mainz) an einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von nicht mehr als 64 dB(A) am Tag und von nicht mehr als 54 dB(A) in der Nacht gelegen sind.

Die hierzu erforderlichen schalltechnischen Berechnungen haben gemäß den Vorgaben des folgenden, beim Stadtplanungsamt der Stadt Mainz einzusehenden schalltechnischen Gutachtens zu erfolgen.

- Stadt Mainz, Bebauungsplan 'Neues Stadtquartier Zoll- und Binnenhafen Mainz (N 84)', schalltechnisches Gutachten, Teil 1: Verkehrslärm, Bericht-Nr. 06081C-01 / RW Fassung vom 30.06.2008, geändert am 16.02.2009, Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen in Kooperation mit ingenieurgemeinschaft bauphysik rudolph + weischedel GbR.

8.1.3 Orientierung der Außenwohnbereiche

Innerhalb der in der Karte 2 mit L1 bezeichneten Fläche sind offene Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Loggien und Terrassen) nur auf den von der Rheinallee abgewandten rückwärtigen Fassadenseiten zulässig.

Bei der Anordnung von offenen Außenwohnbereichen ist darüber die Festsetzung Ziffer 8.4.1 zu berücksichtigen

8.1.4 Fensterunabhängige Belüftung für Aufenthaltsräume von Wohnungen und sonstige in der Nacht zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume

Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist für alle Aufenthaltsräume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 vom November 1989 (Beuth Verlag GmbH, Berlin, einzusehen beim Umweltamt der Stadt Mainz) und sonstige in der Nacht zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 vom November 1989 (Beuth Verlag GmbH, Berlin, einzusehen beim Umweltamt der Stadt Mainz) eine fensterunabhängige, schalldämmte Lüftung zu realisieren.

8.2 Gewerbelärm

8.2.1 Schallschutzwände L2

Auf der in der Planzeichnung mit L2 gekennzeichneten Fläche ist eine Schallschutzwand mit einer Oberkante auf der Höhe von 109,70 m ü.N.N. zu errichten. Die Lärmschutzwand hat mindestens die Schalldämmung (DL_R) von 25 dB entsprechend Gruppe B3 nach DIN EN 1793-2 November 1997 (Beuth Verlag GmbH, Berlin, einzusehen beim Umweltamt der Stadt Mainz) zu erfüllen.

Die Lärmschutzwand ist fugendicht an die Schallschutzwände L3 anzuschließen.

Die Lärmschutzwand ist zeitgleich mit der Bebauung im jeweiligen Teilgebiet zu realisieren.

8.2.2 Schallschutzanlage L3

Auf der in der Planzeichnung mit L3 gekennzeichneten Fläche ist:

- eine Lärmschutzwand mit einer Unterkante auf Höhe 94,20 m ü.N.N. und mit einer Oberkante auf der Höhe von 109,70 m ü.N.N. zu errichten. Die Lärmschutzwand hat mindestens die Schalldämmung (DL_R) von 25 dB entsprechend Gruppe B3 nach DIN EN 1793-2 November 1997 (Beuth Verlag GmbH, Berlin, einzusehen beim Umweltamt der Stadt Mainz) zu erfüllen. Die Lärmschutzwand ist fugendicht an die Schallschutzwände L2 und an die angrenzenden Gebäude anzuschließen. Die Lärmschutzwand ist zeitgleich mit der Bebauung im jeweiligen Teilgebiet zu realisieren.

oder

- ein durchgehendes geschlossenes Gebäude mit der Unterkante auf Höhe 94,20 m ü.N.N. und einer Oberkante auf der Höhe von 106,70 m ü.N.N. zu errichten. Das Gebäude ist fugendicht an die angrenzenden Gebäude anzuschließen. Von der Höhe 106,70 m ü.N.N. bis zur Höhe von 109,70 m ü.N.N. ist eine Schallschutzwand zu errichten. Die Lärmschutzwand hat mindestens die Schalldämmung (DL_R) von 25 dB entsprechend Gruppe B3 nach DIN EN 1793-2 November 1997 (Beuth Verlag GmbH, Berlin, einzusehen beim Umweltamt der Stadt Mainz) zu erfüllen. Die Lärmschutzwand ist fugendicht an die Lärmschutzwände L2 anzuschließen. Die Lärmschutzanlage ist zeitgleich mit der Bebauung im jeweiligen Teilgebiet zu realisieren.

8.2.3 Schallschutzanlage L4

Auf der in der Planzeichnung mit L4 gekennzeichneten Fläche ist:

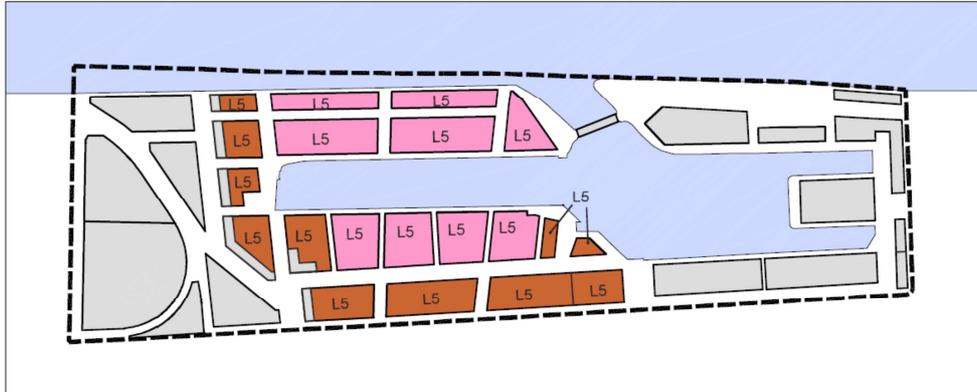
- eine Lärmschutzwand mit einer Unterkante auf Höhe 94,20 m ü.N.N. und einer Oberkante auf der Höhe von 106,70 m ü.N.N. zu errichten. Die Lärmschutzwand hat mindestens die Schalldämmung (DL_R) von 25 dB entsprechend Gruppe B3 nach DIN EN 1793-2 November 1997 (Beuth Verlag GmbH, Berlin, einzusehen beim Umweltamt der Stadt Mainz) zu erfüllen. Die Lärmschutzwand ist fugendicht an die angrenzenden Gebäude anzuschließen. Die Lärmschutzwand ist zeitgleich mit der Bebauung im Teilgebiet WA 3 zu realisieren.

oder

- ein durchgehendes geschlossenes Gebäude mit der Unterkante auf Höhe 94,20 m ü.N.N. und einer Oberkante auf der Höhe von 106,70 m ü.N.N. zu errichten. Das Gebäude ist fugendicht an die angrenzenden Gebäude anzuschließen.

8.2.4 Schallschutz für Aufenthaltsräume von Wohnungen

8.2.4.1 Vorkehrungen



Karte 3

Innerhalb der in der Karte 3 mit L5 bezeichneten Fläche sind Aufenthaltsräume von Wohnungen nach DIN 4109 vom November 1989 (Beuth Verlag GmbH, Berlin, einzusehen beim Umweltamt der Stadt Mainz) nur dann zulässig, wenn sie an den in den Karten 4 - 9 mit L6, L7, L8 bezeichneten Fassaden:

- keine zu öffnenden Fenster an dieser Fassade haben,

oder

- vor den zu öffnenden Fenstern der Aufenthaltsräume besondere bauliche Schallschutzmaßnahmen nach dem Prinzip der Zweischaligkeit, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden, welche die folgenden Anforderungen erfüllen.

L6

Die Pegelminderung ΔL des vorgehängten Bauteils muss mindestens 5 dB betragen.

- Der Nachweis der zu erbringenden Pegelminderung erfolgt nach der Beziehung:

$$\Delta L = R'_{w,res} - 3 \text{ dB} - 10 \lg (S/A_{eq})$$

wobei

$R'_{w,res}$

das nach Abschnitt 11 des Beiblattes 1 vom November 1989 zur DIN 4109

vom November 1989 (Beuth Verlag GmbH, Berlin, einzusehen beim Umweltamt der Stadt Mainz) resultierende Schalldämm-Maß des vorgehängten Bauteils und dem umlaufenden Luftspalt (bestehend aus dem vorgehängten Bauteil und dem Luftspalt zwischen dem vorgehängten Bauteil und der Fassade) ist,

ΔL

die zu erbringende Pegelminderung,

S

die Fläche des vorgehängten Bauteils und

A_{eq}

die äquivalente Schallabsorptionsfläche im rückwärtigen, hinter der Fläche des geöffneten Fensters gelegenen Raum (Empfangsraum)

- Flächengewicht der vorgehängten Bauteile mindestens 20 kg/m²
- Die vorgehängten Bauteile müssen das lichte Öffnungsmaß des jeweiligen dahinter gelegenen zu öffnenden Fensters in alle Richtungen um mindestens 10 cm überlappen.
- Vorgehängte Bauteile sind als festinstallierte, nicht zu öffnende und nicht schwenkbare Elemente vorzusehen.

L7

Die Pegelminderung ΔL des vorgehängten Bauteils muss mindestens 8 dB betragen

- Der Nachweis der zu erbringenden Pegelminderung erfolgt nach der Beziehung:

$$\Delta L = R'_{w,res} - 3 \text{ dB} - 10 \lg (S/A_{eq})$$

wobei

$R'_{w,res}$

das nach Abschnitt 11 des Beiblattes 1 vom November 1989 zur DIN 4109 vom November 1989 (Beuth Verlag GmbH, Berlin, einzusehen beim Umweltamt der Stadt Mainz) resultierende Schalldämm-Maß des vorgehängten Bauteils und dem umlaufenden Luftspalt (bestehend aus dem vorgehängten Bauteil und dem Luftspalt zwischen dem vorgehängten Bauteil und der Fassade) ist,

ΔL

die zu erbringende Pegelminderung,

S

die Fläche des vorgehängten Bauteils und

Aeq

die äquivalente Schallabsorptionsfläche im rückwärtigen, hinter der Fläche des geöffneten Fensters gelegenen Raum (Empfangsraum)

- Flächengewicht der vorgehängten Bauteile mindestens 20 kg/m²
- Die vorgehängten Bauteile müssen das lichte Öffnungsmaß des jeweiligen dahinter gelegenen zu öffnenden Fensters in alle Richtungen um mindestens 10 cm überlappen.
- Vorgehängte Bauteile sind als festinstallierte, nicht zu öffnende und nicht schwenkbare Elemente vorzusehen.

L8

Die Pegelminderung ΔL des vorgehängten Bauteils muss mindestens 11 dB betragen

- Der Nachweis der zu erbringenden Pegelminderung erfolgt nach der Beziehung:

$$\Delta L = R'_{w,res} - 3 \text{ dB} - 10 \lg (S/A_{eq})$$

wobei

R'_{w,res}

das nach Abschnitt 11 des Beiblattes 1 vom November 1989 zur DIN 4109 vom November 1989 (Beuth Verlag GmbH, Berlin, einzusehen beim Umweltamt der Stadt Mainz) resultierende Schalldämm-Maß des vorgehängten Bauteils und dem umlaufenden Luftspalt (bestehend aus dem vorgehängten Bauteil und dem Luftspalt zwischen dem vorgehängten Bauteil und der Fassade) ist,

ΔL

die zu erbringende Pegelminderung,

S

die Fläche des vorgehängten Bauteils und

Aeq

die äquivalente Schallabsorptionsfläche im rückwärtigen, hinter der Fläche des geöffneten Fensters gelegenen Raum (Empfangsraum)

- Flächengewicht der vorgehängten Bauteile mindestens 20 kg/m²
- Die vorgehängten Bauteile müssen das lichte Öffnungsmaß des jeweiligen dahinter gelegenen zu öffnenden Fensters in alle Richtungen um mindestens 10 cm überlappen.
- Vorgehängte Bauteile sind als festinstallierte, nicht zu öffnende und nicht schwenkbare Elemente vorzusehen.

Die folgenden Karten zeigen die Lage der Schallschutzmaßnahmen L6, L7, L8 für die folgenden Geschosshöhenklassen:

Karte 4

Geschosshöhenklasse 1 bis einschließlich 91,20 m ü.N.N.

Karte 5

Geschosshöhenklasse 2 höher als 91,20 m ü.N.N. bis einschließlich 94,20 m ü.N.N.

Karte 6

Geschosshöhenklasse 3 höher als 94,20 m ü.N.N. bis einschließlich 97,20 m ü.N.N.

Karte 7

Geschosshöhenklasse 4 höher als 97,20 m ü.N.N. bis einschließlich 100,20 m ü.N.N.

Karte 8

Geschosshöhenklasse 5 höher als 100,20 m ü.N.N. bis einschließlich 103,20 m ü.N.N.

Karte 9

Geschosshöhenklasse 6 höher als 103,20 m ü.N.N. bis einschließlich 106,20 m ü.N.N.

Der Bezugspunkt für die Zuordnung des Fensters zu der Geschosshöhenklasse ist die Oberkante der Rohbauöffnung des jeweiligen Fensters.

Karte 4



Karte 5



Karte 6



Karte 7



Karte 8

Karte 8
Schallschutz für Aufenthaltsräume von Wohnungen
Geschosshöhenklasse 5 (höher als 100,20 m ü.N.N. bis einschließlich 103,20 m ü.N.N.)

Schallschutzmaßnahmen

keine Maßnahmen
L6
L7
L8



Im Original Maßstab 1:2000
0 10 20 40 m
Stand 15.10.2012
06081c_sct_gut06_121015
anl_05_03_01_05.SGS
Karte 8

Karte 9

Q:AM

Karte 9
Schallschutz für Aufenthaltsräume von Wohnungen
Geschosshöhenklasse 6 (höher als 103,20 m ü.N.N. bis einschließlich 106,20 m ü.N.N.)



8.2.4.2 Ausnahme

Von der Festsetzung Ziffer 8.2.4.1 kann nach § 31 Abs. 1 BauGB für die einzelnen Baufelder jeweils ausnahmsweise abgewichen werden, wenn sichergestellt ist, dass zu Beginn der Wohnnutzung innerhalb der in der Karte 3 mit L5 bezeichneten Fläche die in den Festsetzungen Ziffer 8.2.4.2.1 bis 8.2.4.2.19 genannten Voraussetzungen für das jeweilige Baufeld erfüllt sind. Art und Umfang der möglichen Ausnahmen ergeben sich aus den folgenden Karten 10 – 15.

Karte 10

Geschosshöhenklasse 1 bis einschließlich 91,20 m ü.N.N.

Karte 11

Geschosshöhenklasse 2 höher als 91,20 m ü.N.N. bis einschließlich 94,20 m ü.N.N.

Karte 12

Geschosshöhenklasse 3 höher als 94,20 m ü.N.N. bis einschließlich 97,20 m ü.N.N.

Karte 13

Geschosshöhenklasse 4 höher als 97,20 m ü.N.N. bis einschließlich 100,20 m ü.N.N.

Karte 14

Geschosshöhenklasse 5 höher als 100,20 m ü.N.N. bis einschließlich 103,20 m ü.N.N.

Karte 15

Geschosshöhenklasse 6 höher als 103,20 m ü.N.N. bis einschließlich 106,20 m ü.N.N.

Der Bezugspunkt für die Zuordnung des Fensters zu der Geschosshöhenklasse ist die Oberkante der Rohbauöffnung des jeweiligen Fensters.

Karte 10



Karte 11



Karte 12



Karte 13



Karte 14



Karte 15



8.2.4.2.1 Ausnahme Allgemeines Wohngebiet WA 1

Ein Nutzungsbeginn der Wohnnutzung im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist erst dann zulässig, wenn über die in der Festsetzung Ziffer 11.1.1 formulierten Voraussetzungen hinaus in den Teilgebieten MI 1 bis MI 4 und im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 Gebäude zumindest mit der geschlossenen Gebäudehülle gemäß der in der Festsetzung Ziffer 2.1 für das MI 1 bis MI 3 und WA 4 festgesetzten zwingenden Höhe und für das MI 4 festgesetzten Mindesthöhe entlang der gesamten Baulinien errichtet sind.

8.2.4.2.2 Ausnahme Allgemeines Wohngebiet WA 2

Ein Nutzungsbeginn der Wohnnutzung im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist erst dann zulässig, wenn über die in der Festsetzung Ziffer 11.1.1 formulierten Voraussetzungen in den Teilgebieten MI 3 und MI 4 und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 4 und WA 5 Gebäude zumindest mit der geschlossenen Gebäudehülle gemäß der in der Festsetzung Ziffer 2.1 für das MI 3, WA 1, WA 4 und WA 5 festgesetzten zwingenden Höhe und für das MI 4 festgesetzten Mindesthöhe entlang der gesamten Baulinien errichtet sind.

8.2.4.2.3 Ausnahme Allgemeines Wohngebiet WA 3

Ein Nutzungsbeginn der Wohnnutzung im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist erst dann zulässig, wenn über die in der Festsetzung Ziffer 11.1.1 formulierten Voraussetzungen in den Teilgebieten MI 3 und MI 4 und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 5 Gebäude zumindest mit der geschlossenen Gebäudehülle gemäß der in der Festsetzung Ziffer 2.1 für das MI 3, WA 2 und WA 5 festgesetzten zwingenden Höhe und für das MI 4 festgesetzten Mindesthöhe entlang der gesamten Baulinien errichtet sind.

8.2.4.2.4 Ausnahme Allgemeines Wohngebiet WA 4

Ein Nutzungsbeginn der Wohnnutzung im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist erst dann zulässig, wenn über die in der Festsetzung Ziffer 11.1.1 formulierten Voraussetzungen in den Teilgebieten MI 2, MI 3 und MI 4 Gebäude zumindest mit der geschlossenen Gebäudehülle gemäß der in der Festsetzung Ziffer 2.1 für das MI 2 und MI 3 festgesetzten zwingenden Höhe und für das MI 4 festgesetzten Mindesthöhe entlang der gesamten Baulinien errichtet sind.

8.2.4.2.5 Ausnahme Allgemeines Wohngebiet WA 5

Ein Nutzungsbeginn der Wohnnutzung im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 ist erst dann zulässig, wenn über die in der Festsetzung Ziffer 11.1.1 formulierten Voraussetzungen in den Teilgebieten MI 3 und MI 4 und im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 Gebäude zumindest mit der geschlossenen Gebäudehülle gemäß der in der Festsetzung Ziffer 2.1 für das MI 3 und WA 4 festgesetzten zwingenden Höhe und für das MI 4 festgesetzten Mindesthöhe entlang der gesamten Baulinien errichtet sind.

8.2.4.2.6 Ausnahme Allgemeines Wohngebiet WA 6

Ein Nutzungsbeginn der Wohnnutzung im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 ist erst dann zulässig, wenn über die in den Festsetzungen Ziffer 10.1 und Ziffer 11.1.2 formulierten Voraussetzungen hinaus in den Teilgebieten MI 6 und MI 7 Gebäude zumindest mit der geschlossenen Gebäudehülle gemäß der in der Festsetzung Ziffer 2.1 festgesetzten zwingenden Höhe entlang der gesamten Baulinien errichtet sind.

8.2.4.2.7 Ausnahme Allgemeines Wohngebiet WA 7

Ein Nutzungsbeginn der Wohnnutzung im Allgemeinen Wohngebiet WA 7 ist erst dann zulässig, wenn über die in den Festsetzungen Ziffer 10.1 und Ziffer 11.1.2 formulierten Voraussetzungen hinaus im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 Gebäude zumindest mit der geschlossenen Gebäudehülle gemäß der in der Festsetzung Ziffer 2.1 festgesetzten zwingenden Höhe entlang der gesamten Baulinien errichtet sind.

8.2.4.2.8 Ausnahme Allgemeines Wohngebiet WA 8

Ein Nutzungsbeginn der Wohnnutzung im Allgemeinen Wohngebiet WA 8 ist erst dann zulässig, wenn über die in den Festsetzungen Ziffer 10.2 und Ziffer 11.1.2 formulierten Voraussetzungen hinaus im Allgemeinen Wohngebiet WA 7 Gebäude zumindest mit der geschlossenen Gebäudehülle gemäß der in der Festsetzung Ziffer 2.1 festgesetzten zwingenden Höhe entlang der gesamten Baulinien errichtet sind.

8.2.4.2.9 Ausnahme Allgemeines Wohngebiet WA 9

Ein Nutzungsbeginn der Wohnnutzung im Allgemeinen Wohngebiet WA 9 ist erst dann zulässig, wenn über die in den Festsetzungen Ziffer 10.2 und Ziffer 11.1.2 formulierten Voraussetzungen hinaus im Allgemeinen Wohngebiet WA 8 Gebäude zumindest mit der geschlossenen Gebäudehülle gemäß der in der Festsetzung Ziffer 2.1 festgesetzten zwingenden Höhe entlang der gesamten Baulinien errichtet sind.

8.2.4.2.10 Ausnahme Teilgebiet MI 1

Ein Nutzungsbeginn der Wohnnutzung im Teilgebiet MI 1 ist erst dann zulässig, wenn über die in der Festsetzung Ziffer 11.2.1 formulierten Voraussetzungen hinaus im Gewerbegebiet GE 9 und im Teilgebiet MI 2 Gebäude zumindest mit der geschlossenen Gebäudehülle gemäß der in der Festsetzung Ziffer 2.1 festgesetzten zwingenden Höhe entlang der gesamten Baulinien errichtet sind und die im Gewerbegebiet GE 9 festgesetzten Schallschutzanlagen gemäß Festsetzungen Ziffer 8.2.1 und Ziffer 8.2.2 realisiert sind.

8.2.4.2.11 Ausnahme Teilgebiet MI 2

Ein Nutzungsbeginn der Wohnnutzung im Teilgebiet MI 2 ist erst dann zulässig, wenn über die in der Festsetzung Ziffer 11.2.2 formulierten Voraussetzungen hinaus im Gewerbegebiet GE 8 Gebäude zumindest mit der geschlossenen Gebäudehülle gemäß der in der Festsetzung Ziffer 2.1 festgesetzten zwingenden Höhe entlang der gesamten Baulinien errichtet und die im Gewerbegebiet GE 8 festgesetzten Schallschutzanlagen gemäß Festsetzungen Ziffer 8.2.1 und Ziffer 8.2.2 realisiert sind.

8.2.4.2.12 Ausnahme Teilgebiete MI 3 und MI 4

Ein Nutzungsbeginn der Wohnnutzung im Teilgebiet MI 3 und MI 4 ist erst dann zulässig, wenn über die in der Festsetzung Ziffer 11.2.3 formulierten Voraussetzungen hinaus im Gewerbegebiet GE 7 und im Teilgebiet MI 5 Gebäude zumindest mit der geschlossenen Gebäudehülle gemäß der in der Festsetzung Ziffer 2.1 festgesetzten zwingenden Höhe entlang der gesamten Baulinien errichtet und die im Gewerbegebiet GE 7 festgesetzten Schallschutzanlagen gemäß Festsetzungen Ziffer 8.2.1 und Ziffer 8.2.2 realisiert sind.

8.2.4.2.13 Ausnahme Teilgebiet MI 5

Ein Nutzungsbeginn der Wohnnutzung im Teilgebiet MI 5 ist erst dann zulässig, wenn über die in der Festsetzung Ziffer 11.2.4 formulierten Voraussetzungen hinaus im Gewerbegebiet GE 8 Gebäude zumindest mit der geschlossenen Gebäudehülle gemäß der in der Festsetzung Ziffer 2.1 festgesetzten zwingenden Höhe entlang der gesamten Baulinien errichtet und die im Gewerbegebiet GE 8 festgesetzten Schallschutzanlagen gemäß Festsetzungen Ziffer 8.2.1 und Ziffer 8.2.2 realisiert sind.

8.2.4.2.14 Ausnahme Teilgebiet MI 6

Ein Nutzungsbeginn der Wohnnutzung im Teilgebiet MI 6 ist erst dann zulässig, wenn über die in den Festsetzungen Ziffer 10.4 und Ziffer 11.2.5 formulierten Voraussetzungen hinaus in den Teilgebieten MI 5 und MI 7 Gebäude

zumindest mit der geschlossenen Gebäudehülle gemäß der in der Festsetzung Ziffer 2.1 festgesetzten zwingenden Höhe entlang der gesamten Baulinien errichtet sind.

8.2.4.2.15 Ausnahme Teilgebiet MI 10

Ein Nutzungsbeginn der Wohnnutzung im Teilgebiet MI 10 ist erst dann zulässig, wenn im Gewerbegebiet GE 6 und im Teilgebiet MI 9 Gebäude zumindest mit der geschlossenen Gebäudehülle gemäß der in der Festsetzung Ziffer 2.1 festgesetzten zwingenden Höhe entlang der gesamten Baulinien errichtet und die im Gewerbegebiet GE 6 und im Teilgebiet MI 9 festgesetzten Schallschutzanlagen gemäß der Festsetzung Ziffer 8.2.1 realisiert sind.

8.2.4.2.16 Ausnahme Teilgebiet MI 11

Ein Nutzungsbeginn der Wohnnutzung im Teilgebiet MI 11 ist erst dann zulässig, wenn im Teilgebiet MI 10 Gebäude zumindest mit der geschlossenen Gebäudehülle gemäß der in der Festsetzung Ziffer 2.1 festgesetzten zwingenden Höhe entlang der gesamten Baulinien errichtet und die im Teilgebiet MI 10 festgesetzten Schallschutzanlagen gemäß der Festsetzung Ziffer 8.2.1 realisiert sind.

8.2.4.2.17 Ausnahme Teilgebiet MI 12

Ein Nutzungsbeginn der Wohnnutzung im Teilgebiet MI 12 ist erst dann zulässig, wenn über die in der Festsetzung Ziffer 10.5 formulierten Voraussetzungen hinaus im Allgemeinen Wohngebiet WA 9 Gebäude zumindest mit der geschlossenen Gebäudehülle gemäß der in der Festsetzung Ziffer 2.1 festgesetzten zwingenden Höhe entlang der gesamten Baulinien errichtet sind.

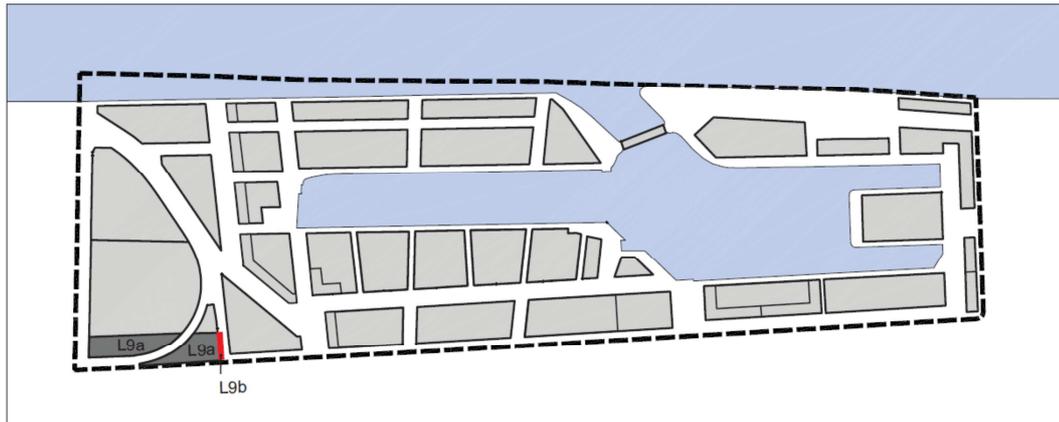
8.2.4.2.18 Ausnahme Teilgebiet MI 13

Ein Nutzungsbeginn der Wohnnutzung im Teilgebiet MI 13 ist erst dann zulässig, wenn über die in der Festsetzung Ziffer 10.5 formulierten Voraussetzungen hinaus im Teilgebiet MI 12 Gebäude zumindest mit der geschlossenen Gebäudehülle gemäß der in der Festsetzung Ziffer 2.1 festgesetzten zwingenden Höhe entlang der gesamten Baulinien errichtet sind.

8.2.4.2.19 Ausnahme Kerngebiet MK

Ein Nutzungsbeginn der Wohnnutzung im Kerngebiet MK ist erst dann zulässig, wenn im Teilgebiet MI 11 Gebäude zumindest mit der geschlossenen Gebäudehülle gemäß der in der Festsetzung Ziffer 2.1 festgesetzten zwingenden Höhe entlang der gesamten Baulinien errichtet sind.

8.2.5 Ausschluss von zu öffnenden Fenstern von Verkaufsräumen und sonstigen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109



Karte 16

Innerhalb der in der Karte 16 mit L9a bezeichneten Fläche sind zu öffnende Fenster von Verkaufsräumen und sonstigen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 vom November 1989 (Beuth Verlag GmbH, Berlin, einzusehen beim Umweltamt der Stadt Mainz) mit einer Sichtbeziehung aus dem Rauminneren bei geschlossenem Fenster zur Rheinallee unzulässig.

Hiervon ausgenommen sind zu öffnende Fenster von Verkaufsräumen und sonstigen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 vom November 1989 (Beuth Verlag GmbH, Berlin, einzusehen beim Umweltamt der Stadt Mainz) im Gewerbegebiet GE 4, die zu der in der Karte 16 mit L9b gekennzeichneten Baugrenze orientiert sind.

8.3 Gesamtlärm

8.3.1 Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen

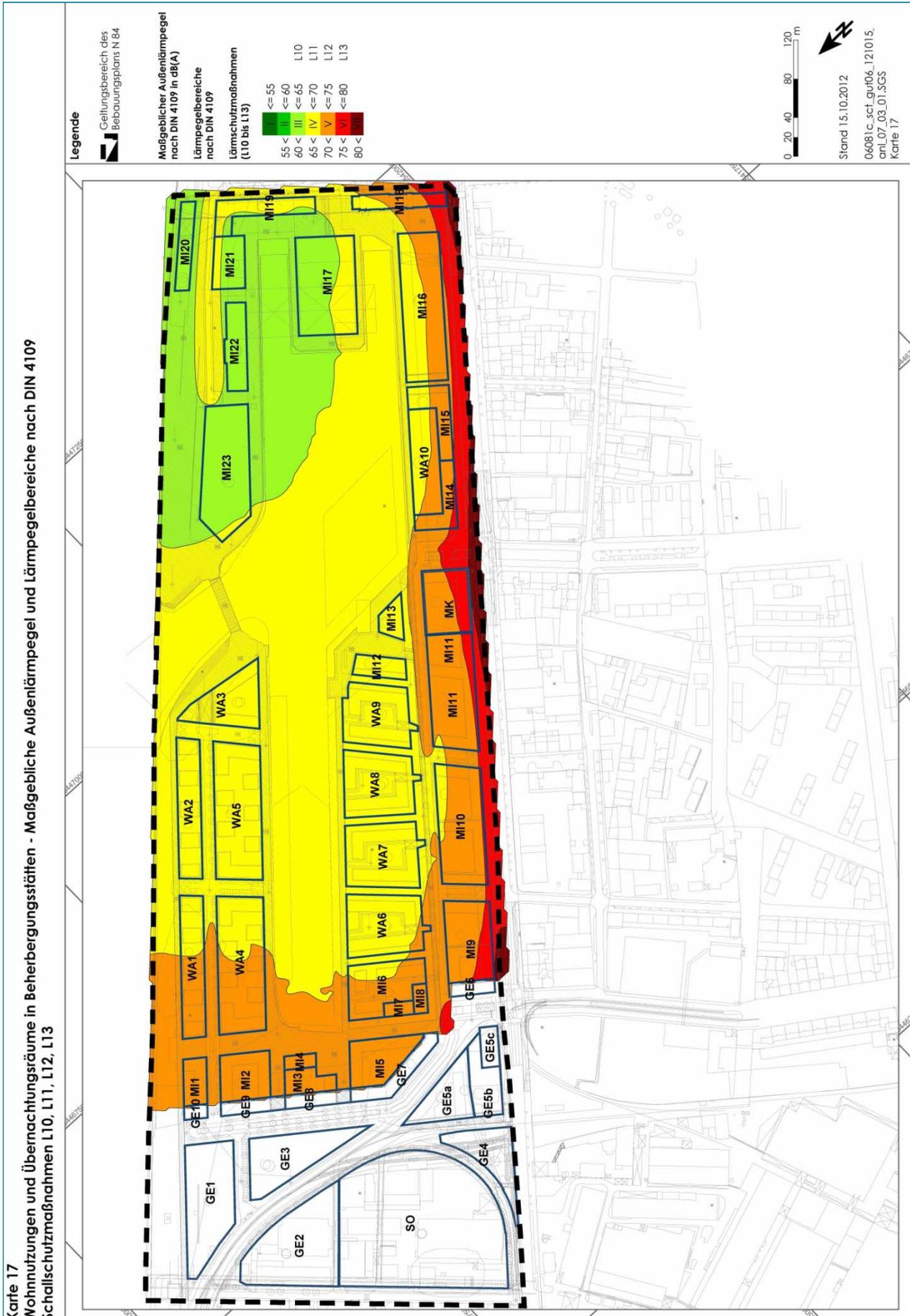
8.3.1.1 Wohnnutzung und Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten

Innerhalb der in der Karte 17 mit L10 bis L13 bezeichneten Fläche, sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die Außenbauteile der Aufenthaltsräume von Wohnungen und Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten nach der DIN 4109 vom November 1989 (Beuth Verlag GmbH, Berlin, einzusehen beim Umweltamt der Stadt Mainz) mindestens gemäß den Anforderungen der in der Festsetzung Ziffer 8.3.1.3 aufgeführten Tabelle den Schallschutzmaßnahmen zugeordneten Lärmpegelbereiche nach der

DIN 4109 vom November 1989 (Beuth Verlag GmbH, Berlin, einzusehen beim Umweltamt der Stadt Mainz) auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße auf Basis der DIN 4109 vom November 1989 (Beuth Verlag GmbH, Berlin, einzusehen beim Umweltamt der Stadt Mainz) zu ermitteln.

Karte 17



8.3.1.2 Nicht-Wohnnutzung (Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches)

Innerhalb der in der Karte 18 mit L10 bis L13 bezeichneten Fläche, sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die Außenbauteile der Aufenthaltsräume von Nicht-Wohnnutzungen nach der DIN 4109 vom November 1989 (Beuth Verlag GmbH, Berlin, einzusehen beim Umweltamt der Stadt Mainz) mindestens gemäß den Anforderungen der in der Festsetzung Ziffer 8.3.1.3 aufgeführten Tabelle den Schallschutzmaßnahmen zugeordneten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 vom November 1989 (Beuth Verlag GmbH, Berlin, einzusehen beim Umweltamt der Stadt Mainz) auszubilden¹.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße auf Basis der DIN 4109 vom November 1989 (Beuth Verlag GmbH, Berlin, einzusehen beim Umweltamt der Stadt Mainz) zu ermitteln.

Karte 18



8.3.1.3 Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß nach DIN 4109

Bezeichnung der Flächen für Schallschutzmaßnahmen L	Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8 i.V. mit Tabelle 9 erf. R'w,res in dB	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume ¹⁾ und Ähnliches
L10	III	>60,0 bis ≤ 65,0	35	30
L11	IV	>65,0 bis ≤ 70,0	40	35
L12	V	>70,0 bis ≤ 75,0	45	40
L13	VI	>75,0 bis ≤ 80,0	50	45

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

Tabelle 4: Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß nach DIN 4109

8.4 Luftschadstoffe

8.4.1 Orientierung der Außenwohnbereiche

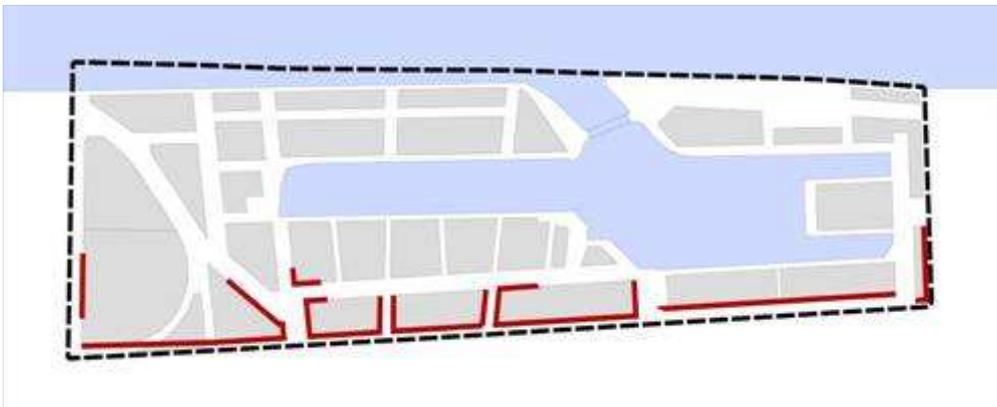
An den in den Karten 19 - 23 gekennzeichneten Fassaden entlang der Rheinallee und deren Nebenstraßen sind offene Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Loggien und Terrassen) unzulässig.

Bei der Anordnung von offenen Außenwohnbereichen ist darüber die Festsetzung Ziffer 8.1.3 zu berücksichtigen.

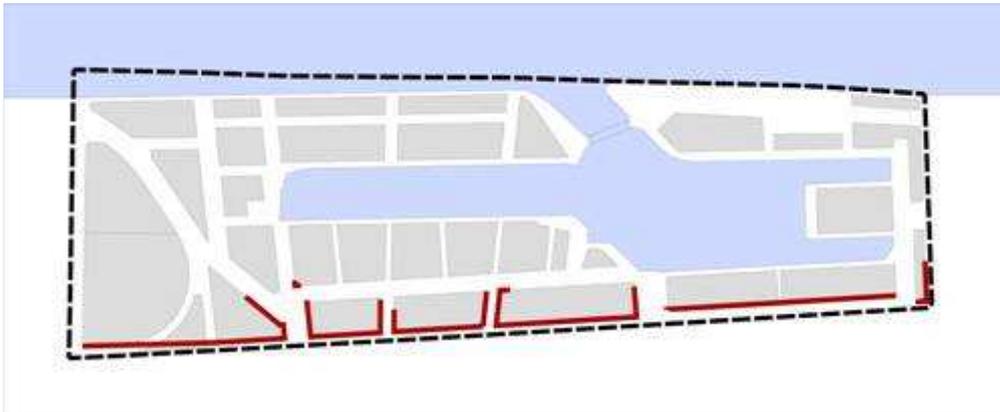
Die folgenden Karten zeigen die Lage der betroffenen Fassaden für folgende Geschosshöhenklassen:

Karte 19		
Geschosshöhenklasse 1		bis einschließlich 91,20 m ü.N.N.
Karte 20		
Geschosshöhenklasse 2		höher als 91,20 m ü.N.N. bis einschließlich 94,20 m ü.N.N.
Karte 21		
Geschosshöhenklasse 3		höher als 94,20 m ü.N.N. bis einschließlich 97,20 m ü.N.N.
Karte 22		
Geschosshöhenklasse 4		höher als 97,20 m ü.N.N. bis einschließlich 100,20 m ü.N.N.
Karte 23		
Geschosshöhenklasse 5		höher als 100,20 m ü.N.N. bis einschließlich 103,20 m ü.N.N.

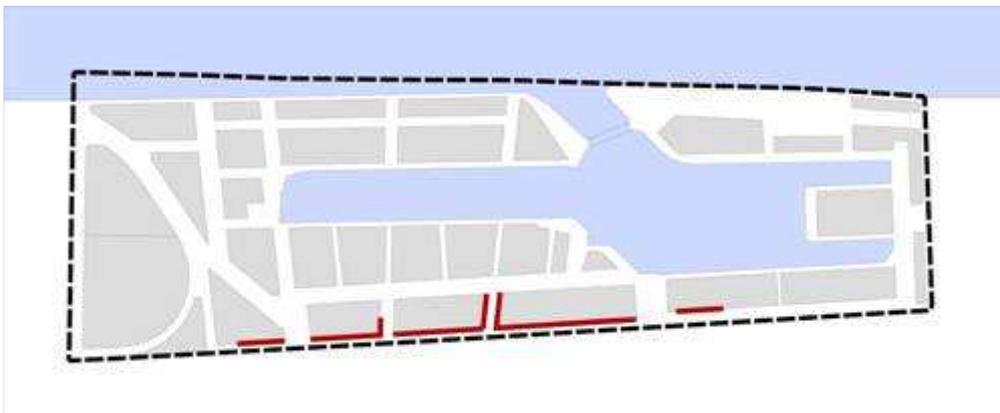
Der Bezugspunkt für die Zuordnung des Außenwohnbereichs zu der Geschosshöhenklasse ist die Oberkante der Rohbauöffnung der jeweiligen Zugangstür zum Außenwohnbereich.



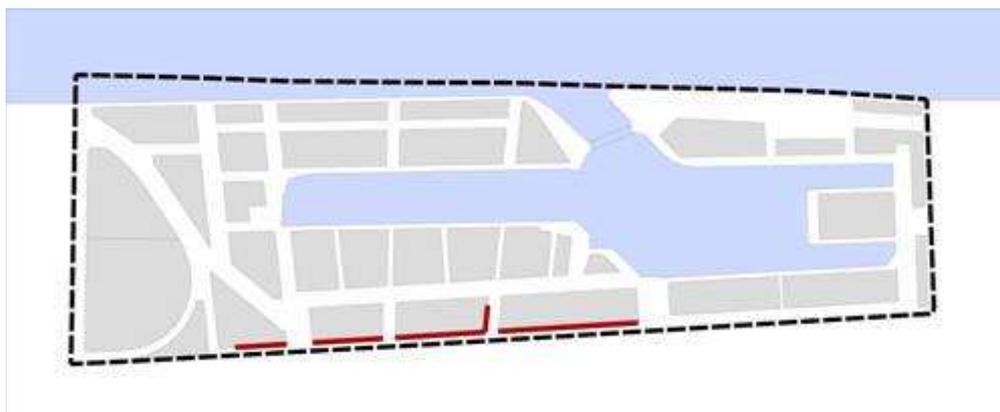
Karte 19



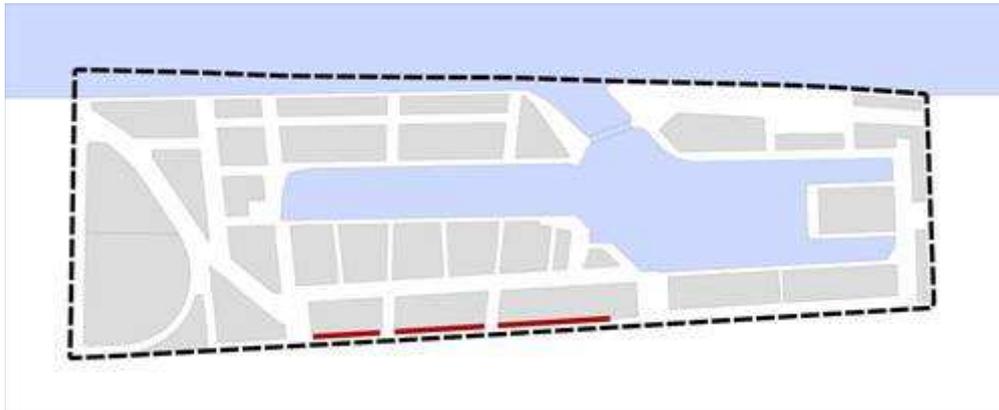
Karte 20



Karte 21



Karte 22



Karte 23

8.4.2 Belüftung

An den in den Karten 19 - 23 gekennzeichneten Fassaden entlang der Rheinallee und deren Nebenstraßen sind zum Belüften erforderliche Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen und Zuluftöffnungen von Lüftungsanlagen unzulässig.

Die folgenden Karten zeigen die Lage der betroffenen Fassaden für folgende Geschosshöhenklassen:

Karte 19

Geschosshöhenklasse 1 bis einschließlich 91,20 m ü.N.N.

Karte 20

Geschosshöhenklasse 2 höher als 91,20 m ü.N.N. bis einschließlich 94,20 m ü.N.N.

Karte 21

Geschosshöhenklasse 3 höher als 94,20 m ü.N.N. bis einschließlich 97,20 m ü.N.N.

Karte 22

Geschosshöhenklasse 4 höher als 97,20 m ü.N.N. bis einschließlich 100,20 m ü.N.N.

Karte 23

Geschosshöhenklasse 5 höher als 100,20 m ü.N.N. bis einschließlich 103,20 m ü.N.N.

Der Bezugspunkt für die Zuordnung des Fensters zu der Geschosshöhenklasse ist die Oberkante der Rohbauöffnung des jeweiligen Fensters.

9. Flächen oder Teile baulicher Anlagen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

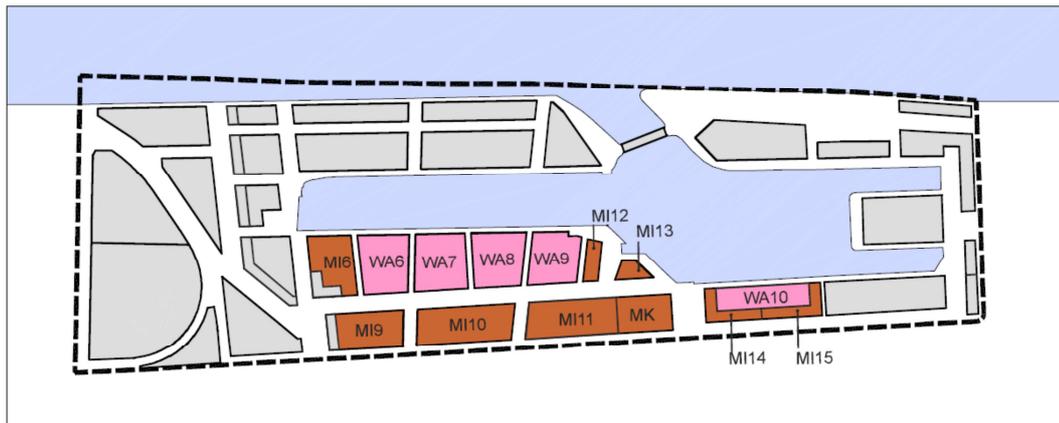
Fassadenbegrünung:

Fassadenteile, die im untersten Vollgeschoss zwischen zwei Öffnungen (Fenster oder Türen) eine geschlossene Wandfläche von 10,0 oder mehr Meter Länge ausbilden - gemessen auf halber Geschosshöhe - , sind mit Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Eingrünung von Standorten für Müll- und Abfallbehälter:

Standorte für Müll- und Abfallbehälter außerhalb von Gebäuden sind einzugrünen und der Sicht vom öffentlichen Straßenraum zu entziehen.

10. Sonstige Festsetzungen zum Schutz gegen Verkehrslärm (§ 9 Abs. 2 BauGB)



Karte 24

10.1 Allgemeine Wohngebiete WA 6 und WA 7

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 6 und WA 7 sind Wohnnutzungen erst dann zulässig, wenn **bei Nutzungsbeginn** in den Teilgebieten MI 9 und MI 10 Gebäude, mit Ausnahme der in der Planzeichnung mit D gekennzeichneten Gebäude, zumindest mit der geschlossenen Gebäudehülle gemäß der in der Festsetzung Ziffer 2.1 zwingend festgesetzten Höhe entlang der gesamten Baulinien errichtet sind (siehe Karte 24).

10.2 Allgemeine Wohngebiete WA 8 und WA 9

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 8 und WA 9 sind Wohnnutzungen erst dann zulässig, wenn **bei Nutzungsbeginn** in den Teilgebieten MI 10 und MI 11 Gebäude, mit Ausnahme der in der Planzeichnung mit D gekennzeichneten Gebäude, zumindest mit der geschlossenen Gebäudehülle gemäß der in der

Festsetzung Ziffer 2.1 zwingend festgesetzten Höhe entlang der gesamten Baulinien errichtet sind (siehe Karte 24).

10.3 Allgemeines Wohngebiet WA 10

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 10 sind Wohnnutzungen erst dann zulässig, wenn **bei Nutzungsbeginn** in den Teilgebieten MI 14 und MI 15 Gebäude zumindest mit der geschlossenen Gebäudehülle gemäß der in der Festsetzung Ziffer 2.1 festgesetzten Mindesthöhe entlang der gesamten Baulinien errichtet sind (siehe Karte 24).

10.4 Teilgebiet MI 6

Im Teilgebiet MI 6 sind Wohnnutzungen erst dann zulässig, wenn **bei Nutzungsbeginn** im Gewerbegebiet GE 6 und dem Teilgebiet MI 9 Gebäude, mit Ausnahme der in der Planzeichnung mit D gekennzeichneten Gebäude, zumindest mit der geschlossenen Gebäudehülle gemäß der in der Festsetzung Ziffer 2.1 zwingend festgesetzten Höhe entlang der gesamten Baulinien errichtet sind (siehe Karte 24).

10.5 Teilgebiete MI 12 und 13

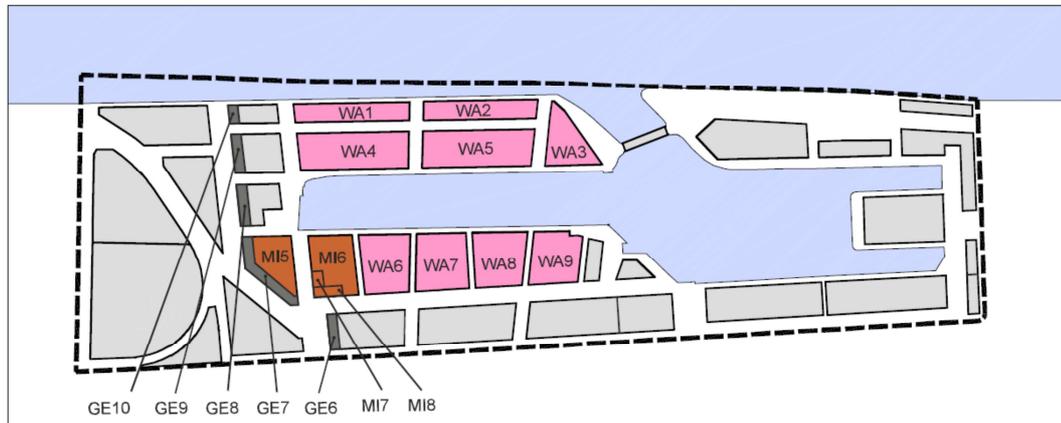
In den Teilgebieten MI 12 und MI 13 sind Wohnnutzungen erst dann zulässig, wenn **bei Nutzungsbeginn** im Kerngebiet MK und dem Teilgebiet MI 11 Gebäude, mit Ausnahme der in der Planzeichnung mit D gekennzeichneten Gebäude, zumindest mit der geschlossenen Gebäudehülle gemäß der in der Festsetzung Ziffer 2.1 festgesetzten Mindesthöhe entlang der gesamten Baulinien errichtet sind (siehe Karte 24).

10.6 Ausnahmen

Von den Festsetzungen 10.1 bis 10.5 können Ausnahmen zugelassen werden, wenn zu erwarten ist, dass bei Aufnahme der Wohnnutzung die jeweils unter Pkt. 10.1 bis 10.5 genannte Bedingung eingetreten ist, und wenn die Wohnnutzung erst mit Eintritt der Bedingung aufgenommen werden darf.

11. Sonstige Festsetzungen zum Schutz gegen Gewerbelärm (§ 9 Abs. 2 BauGB)

11.1 Allgemeine Wohngebiete



Karte 25

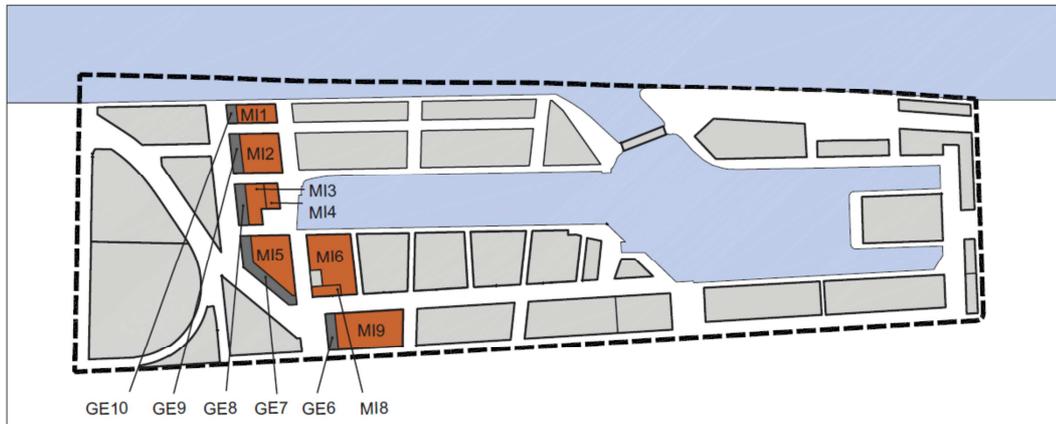
11.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 5

In den Allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 5 sind Wohnnutzungen erst dann zulässig, wenn **bei Nutzungsbeginn** in den Gewerbegebieten GE 6 bis GE 10, den Teilgebieten MI 5 bis MI 8 und dem Allgemeinen Wohngebiet WA 6 Gebäude zumindest mit der geschlossenen Gebäudehülle gemäß der in der Festsetzung Ziffer 2.1 zwingend festgesetzten Höhe entlang der gesamten Baulinien errichtet sind und die ggf. im jeweiligen Baufeld festgesetzten Lärmschutzanlagen gemäß Festsetzungen Ziffer 8.2.1 und Ziffer 8.2.2 realisiert sind (siehe Karte 25).

11.1.2 Allgemeine Wohngebiete WA 6 bis WA 9

In den Allgemeinen Wohngebiet WA 6 bis WA 9 sind Wohnnutzungen erst dann zulässig, wenn **bei Nutzungsbeginn** in den Gewerbegebieten GE 6 bis GE 8 und dem Teilgebiet MI 8 Gebäude zumindest mit der geschlossenen Gebäudehülle gemäß der in der Festsetzung Ziffer 2.1 zwingend festgesetzten Höhe entlang der gesamten Baulinien errichtet sind und die im jeweiligen Baufeld festgesetzten Lärmschutzanlagen gemäß Festsetzungen Ziffer 8.2.1 und Ziffer 8.2.2 realisiert sind (siehe Karte 25).

11.2 Mischgebiet



Karte 26

11.2.1 Teilgebiet MI 1

Im Teilgebiet MI 1 sind Wohnnutzungen erst dann zulässig, wenn **bei Nutzungsbeginn** im Gewerbegebiet GE 10 Gebäude zumindest mit der geschlossenen Gebäudehülle gemäß der in der Festsetzung Ziffer 2.1 zwingend festgesetzten Höhe entlang der gesamten Baulinien errichtet sind (Karte 26).

11.2.2 Teilgebiet MI 2

Im Teilgebiet MI 2 sind Wohnnutzungen erst dann zulässig, wenn **bei Nutzungsbeginn** im Gewerbegebiet GE 9 Gebäude zumindest mit der geschlossenen Gebäudehülle gemäß der in der Festsetzung Ziffer 2.1 zwingend festgesetzten Höhe entlang der gesamten Baulinien errichtet sind und die im Gewerbegebiet GE 9 festgesetzten Lärmschutzanlagen gemäß Festsetzungen Ziffer 8.2.1 und Ziffer 8.2.2 realisiert sind (siehe Karte 26).

11.2.3 Teilgebiete MI 3 und MI 4

In den Teilgebiet MI 3 und MI 4 sind Wohnnutzungen erst dann zulässig, wenn **bei Nutzungsbeginn** im Gewerbegebiet GE 8 Gebäude zumindest mit der geschlossenen Gebäudehülle gemäß der in der Festsetzung Ziffer 2.1 zwingend festgesetzten Höhe entlang der gesamten Baulinien errichtet sind und die im Gewerbegebiet GE 8 festgesetzten Lärmschutzanlagen gemäß Festsetzungen Ziffer 8.2.1 und Ziffer 8.2.2 realisiert sind (siehe Karte 26).

11.2.4 Teilgebiet MI 5

Im Teilgebiet MI 5 sind Wohnnutzungen erst dann zulässig, wenn **bei Nutzungsbeginn** im Gewerbegebiet GE 7 Gebäude zumindest mit der geschlos-

senen Gebäudehülle gemäß der in der Festsetzung Ziffer 2.1 zwingend festgesetzten Höhe entlang der gesamten Baulinien errichtet sind und die im Gewerbegebiet GE 7 festgesetzte Lärmschutzanlage gemäß Festsetzung Ziffer 8.2.1 realisiert ist (siehe Karte 26).

11.2.5 Teilgebiet MI 6

Im Teilgebiet MI 6 sind Wohnnutzungen erst dann zulässig, wenn ~~bei Nutzungsbeginn~~ in den Gewerbegebieten GE 6 - GE 8 und dem Teilgebiet MI 8 Gebäude zumindest mit der geschlossenen Gebäudehülle gemäß der in der Festsetzung Ziffer 2.1 zwingend festgesetzten Höhe entlang der gesamten Baulinien errichtet sind und die in den Gewerbegebieten GE 6 und GE 7 festgesetzten Lärmschutzanlagen gemäß Festsetzung Ziffer 8.2.1 realisiert sind (siehe Karte 26).

11.2.6 Teilgebiet MI 9

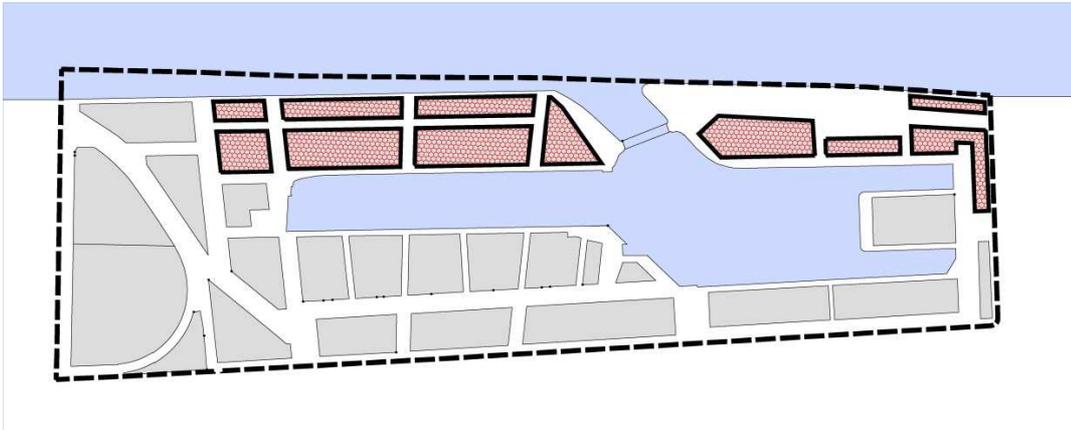
Im Teilgebiet MI 9 sind Wohnnutzungen erst dann zulässig, wenn ~~bei Nutzungsbeginn~~ im Gewerbegebiet GE 6 Gebäude zumindest mit der geschlossenen Gebäudehülle gemäß der in der Festsetzung Ziffer 2.1 zwingend festgesetzten Höhe entlang der gesamten Baulinien errichtet sind und die im Gewerbegebiet GE 6 festgesetzte Lärmschutzanlagen gemäß Festsetzung Ziffer 8.2.1 realisiert ist (siehe Karte 26).

11.3 Ausnahmen

Von den Festsetzungen 11.1.1 bis 11.2.6 können Ausnahmen zugelassen werden, wenn zu erwarten ist, dass bei Aufnahme der Wohnnutzung die jeweils unter Pkt. 11.1.1 bis 11.2.6 genannte Bedingung eingetreten ist, und wenn die Wohnnutzung erst mit Eintritt der Bedingung aufgenommen werden darf.

12. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Zur Schadensminimierung im Hochwasserfall ist im Falle einer Wohnnutzung im EG in allen MI- und WA-Gebieten die EG-Fußbodenhöhe auf einen Sockel zu legen; innerhalb der Baufelder auf der Nord- und Südmole (siehe Karte 27) mindestens auf 87,6 m über N.N. (ca. 1,4 m über HW 100) innerhalb aller anderen Baufelder mindestens auf 87,4 m über N.N. (ca. 1,2 m über HW 100). Für das MI 20-Gebiet am Rhein in Verlängerung der Kulturspange gelten wegen der Lage im Abflussbereich besondere Bedingungen. Hier sind alle Nutzungen mindestens auf 87,7 m ü.N.N. (ca. 1,5 m über HW 100) zu legen - siehe auch Hinweis Nr. 6.



Karte 27

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1 Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Flachdächer zulässig.

2 Werbeanlagen

In allen WA- und MI-Gebieten und im MK-Gebiet sind Werbeanlagen oberhalb der Fensterbrüstung des 1. OG unzulässig.

In allen WA- und MI-Gebieten sind je Geschäftsbetrieb maximal 2 Werbeanlagen zulässig. Im MK-Gebiet sind maximal 3 Werbeanlagen je Geschäftsbetrieb zulässig.

Die Größe einer Werbeanlage darf 2,0 m² nicht überschreiten. Die Größe einer Werbeanlage bemisst sich nach der Größe der Fläche innerhalb eines fiktiven Rechtecks, welches die Werbeanlage umschreibt.

Beweglich (laufende) Werbungen und solche, die im Wechsel an- und ausgeschaltet werden, sind im gesamten Plangebiet unzulässig

3 Antennenanlagen

Antennenanlagen an Fassaden sind unzulässig.

III. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1 Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist keine Festsetzung des Bebauungsplanes und dient lediglich dem besseren Verständnis und der besseren Lesbarkeit.

2 Nutzung der Wasserflächen

Die Nutzung der Wasserflächen ist keine Festsetzung des Bebauungsplanes.

3 Dachbegrünungssatzung

Der Bebauungsplan "Dachbegrünungssatzung für die Innenstadt und Neustadt von Mainz (DGS)" vom 01.07.1993 ist zu beachten.

Maßnahmen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie die Realisierung von Dachöffnungen (z. B. Einbau von verglasten Oberlichtern, Glaskuppeln, tech-

nische Dachein- und Dachaufbauten) haben Vorrang vor der Begrünpflicht.

4 Satzung über Grünflächen innerhalb der Stadt Mainz

Die "Satzung über Grünflächen innerhalb der Stadt Mainz" vom 30.03.1983 ist zu beachten.

5 Flächen mit wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren

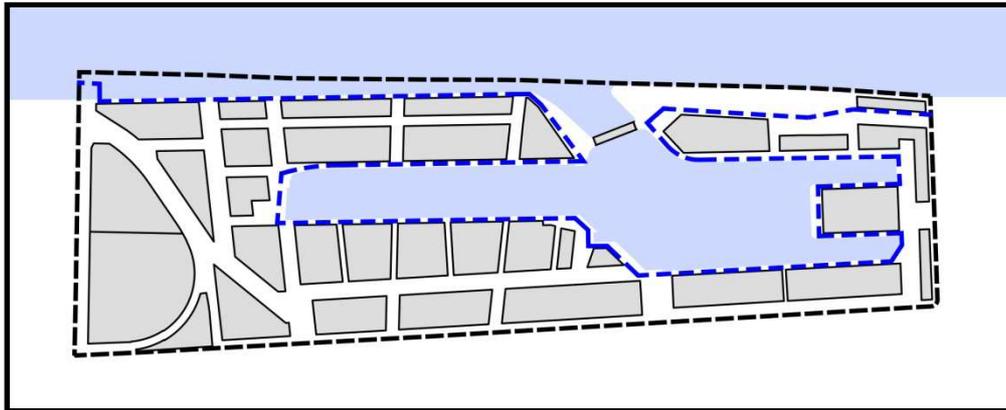
Für die Realisierung der öffentlichen Grünfläche entlang der Nordmole, für die Realisierung der Schiffsliegeplätze an der Südmole und für die Uferbefestigungen im Bereich der Hafeneinfahrt inklusive Brücke wird ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Diese Flächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

6 Überschwemmungsgebiet

Bauvorhaben innerhalb des Überschwemmungsgebietes bedürfen einer Ausnahme genehmigung durch die Obere Wasserbehörde (zuständig: SGD-Süd).

Das 100-jährliche Hochwasserereignis (HW 100) liegt bei 86,20 m üNN. Bei Extremhochwasser im Rhein kann der Wasserspiegel bis auf 87,7 m ÜNN steigen.

Gemäß § 9 Abs. 6 a BauGB sollen noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 3 des Wasserhaushaltsgesetzes im Bebauungsplan vermerkt werden. Im Bebauungsplan ist daher die Abgrenzung des vorläufigen Überschwemmungsgebietes (Arbeitskarte, veröffentlicht am 23.12.2013 im Staatsanzeiger Rheinland-Pfalz) vermerkt.



Karte 28: Abgrenzung Überschwemmungsgebiet (HW-100)

7. Wasserrechtliche Genehmigung

Gem. § 76 LWG bedürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von 40m zum Rhein und 10 m zum ehemaligen Hafenbecken einer Genehmigung durch die zuständige untere Wasserbehörde.

8 Altlastenverdacht

Infolge der langjährigen gewerblichen Vornutzung besteht nahezu im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Altlastenverdacht. Bis auf wenige kleinflächige Ausnahmen muss daher bei allen Bauvorhaben die obere Bodenschutzbehörde (SGD-Süd) beteiligt werden. Die daraus resultierenden bodenschutzrechtlichen Auflagen stellen den sachgerechten Umgang (Überwachung, Sanierung, Entsorgung, Schutzvorkehrungen etc.) mit ggf. anzutreffenden kontaminierten Böden sicher. Grundstücksbezogene aktuelle Auskünfte aus dem Bodenschutzkataster erteilt die SGD-Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Mainz.

9 Gerüche

Im gesamten Plangebiet ist an mehr als 10 % der Jahresstunden mit Geruchbelästigungen gewerblichen- und industriellen Ursprungs zu rechnen.

10 Fernwärme

Ein Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadt Mainz ist möglich.

11 Schalltechnisch relevante Inhalte im städtebaulichen Vertrag

Im städtebaulichen Vertrag ist folgende Regelung enthalten:

Zeitgleiche Realisierung der Bebauung im jeweiligen Teilgebiet

Der Vorhabenträger verpflichtet sich bei Veräußerung der Baugrundstücke im Kaufvertrag zu vereinbaren und durch Vertragsstrafen o.a. sicherzustellen, dass die Bebauung in den jeweiligen Baugebieten

- Gewerbegebiet GE 6,7,8,9,10
- Teilgebiete MI 1,2,3 und 4 (gemeinsam) 5,6,7,8,9,10,11,12
- Kerngebiet MK
- Allgemeine Wohngebiete WA 1,2,3,4,5,6,7,8,9

zeitgleich zumindest mit der geschlossenen Gebäudehülle mit der im Bebauungsplanentwurf N 84 Stand Satzungsbeschluss bzw. Planreife in der textlichen Festsetzung Ziffer 2.1 festgesetzten Mindesthöhe oder zwingend festgesetzten Höhe entlang der gesamten Baulinien einschließlich der im jeweiligen Baufeld festgesetzten Lärmschutzanlagen gem. Bebauungsplanentwurf N 84, Stand Satzungsbeschluss bzw. Planreife, textliche Festsetzung Ziffer 8.2.1 – 8.2.3 zu realisieren ist.

Auf die zeitgleiche Realisierung in der Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfes N 84, Stand Satzungsbeschluss bzw. Planreife, mit D gekennzeichneten Gebäude (im MI 9, MI 10, MI 11 und MK) kann verzichtet werden, wenn durch Baulast sichergestellt ist, dass an den in der Planzeichnung mit A und B gekennzeichneten Baulinien im jeweiligen in der Planzeichnung mit A 4 bis A 9 gekennzeichneten Innenhofbereich eine Wohnnutzung dauerhaft abgeschlossen ist.

12 Bodendenkmäler

Funde im Sinne des § 16 Denkmalschutzgesetzes (DSchG) müssen unverzüglich gemäß § 17 DSchG der Denkmalfachbehörde mündlich oder schriftlich angezeigt werden. Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, sind gemäß § 21 Abs. 2 DSchG der Denkmalfachbehörde rechtzeitig anzuzeigen.

13 Artenschutz

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 BNatSchG sind zu beachten. Zur Vermeidung der Vernichtung, Beschädigung oder Gefährdung besonders und streng geschützter Tierarten im Sinne des § 7 BNatSchG dürfen Rodungen und Fällungen von Gehölzbeständen (vorbehaltlich eventuell zusätzlich erforderlicher Fällgenehmigungen) nur außerhalb der Vegetationszeit, d.h. nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2., vorgenommen werden. Vor Beginn solcher Arbeiten aber auch im Vorfeld der Baumaßnahmen sind vorhan-

dene Bäume und abzureißende Gebäude auf das Vorkommen o. g. Arten (z.B. Vögel, Fledermäuse, Reptilien) zu untersuchen. Außerhalb des o. g. Zeitraumes ist eine weitere artenschutzrechtliche Beurteilung erforderlich; insbesondere ist sicherzustellen, dass keine Vögel im Baufeld brüten.

Als Bestand stützende Maßnahme wird empfohlen, an den Gebäuden Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel/ Fledermäuse) vorzusehen. Nähere Auskünfte erteilt das Umweltamt.

In diesem Bebauungsplan ist aufgrund bekannter Vorkommen im Umfeld das Einwandern von gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Reptilien (Zaun- und Mauereidechse) in den Geltungsbereich wahrscheinlich. Vor Baubeginn ist das Plangebiet daher erneut auf Reptilien abzusuchen und eine artenschutzrechtliche Beurteilung der Situation erforderlich. Im Falle eines Nachweises der Arten im Plangebiet, sind entsprechende Vermeidungs- und Vergrämgungsmaßnahmen, wie z. B. Baufeldfreimachung unter Aufsicht einer landespflegerische Fachbauleitung innerhalb der Aktivitätsphase der Arten und Umsiedlung in geeignete Ausweichhabitate zu ergreifen. Die zuständige Naturschutzbehörde ist frühzeitig einzuschalten, um ein Eintreten der Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG zu vermeiden.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sollten vorsorglich bestimmte Vogelschutzgläser („4 Bird, Variante Punkte“ oder gleichwertige), Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen verwendet, Sandstrahlungen vorgenommen, Siebdrucke oder farbige Folien aufgebracht oder eine Rankgitterbegrünung vorgelagert werden. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind jeweils entsprechenden Leitfäden zu entnehmen (z. B. Schmid, H., P. Waldburger & D. Heynen, 2008, Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. Schweizerische Vogelwarte Sempach).

IV. Rechtsgrundlagen Bebauungspläne

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).

Baunutzungsverordnung (**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 Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - (**Planzeichenverordnung - 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 1 des Gesetzes vom 20.12.2013 (GVBl. 2013, S. 538).

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 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).

Hinweis: 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.

Verfahren	Genehmigung
	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	13.10.2004
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	25.10.2004
3. Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit:	10.11.2008
4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. Aushang vom bis :	19.11.2008
5. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:	05.12.2012
6. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer: Auslegung vom 17.12.12 bis 01.02.13 :	07.12.2012
7. Beschluss zur erneuten / eingeschränkten 2. öffentl. Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB aufgrund der Änderung des Bebauungsplanentwurfes:	03.07.2013
8. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer: erneute / eingeschränkte Auslegung vom 22.07.13 bis 06.09.13 :	05.07.2013
9. Beschluss zur erneuten / eingeschränkten 3. öffentl. Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB aufgrund der Änderung des Bebauungsplanentwurfes:	
10. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer: erneute / eingeschränkte Auslegung vom bis :	
11. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB:	
12. Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB:	
13. Ausgefertigt:	
14. Bekanntmachung des Beschlusses / der Genehmigung und Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:	

Bearbeiter/in						
Zeichner/in						
Abteilungsleiter						
Amtsleiter 	Mainz 	Ausgefertigt, Mainz 				
	Beigeordnete	Oberbürgermeister				