

Landeshauptstadt Mainz

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan

Planstufe II

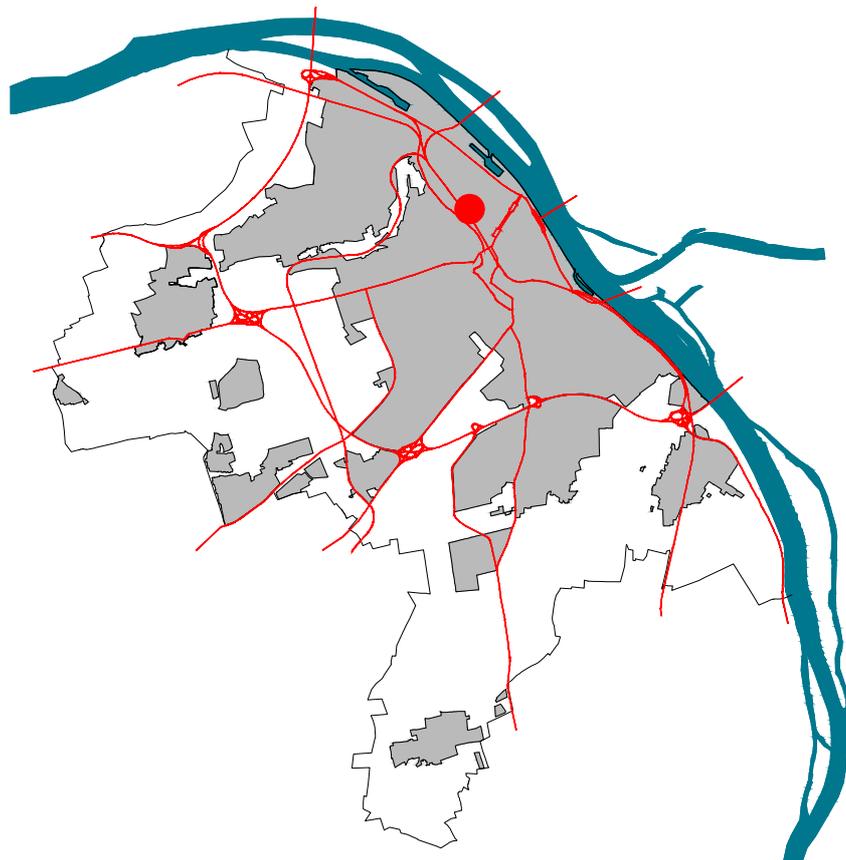
H 95

"Bahnflächen Mombacher Straße"

Textliche Festsetzungen
und Hinweise



Landeshauptstadt
Mainz



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "Bahnflächen Mombacher Straße (H 95)"

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 **Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)**

1.1.1 Das im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (eingeschränktes Gewerbegebiet).

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.2 Die gemäß § 8 BauNVO zulässigen Lagerplätze und Tankstellen sowie die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind nicht Bestandteil des eingeschränkten Gewerbegebietes und somit unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.3 Gewerbebetriebe in Form von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben sind nicht Bestandteil des eingeschränkten Gewerbegebietes und somit unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.4 Vergnügungsstätten sind ausnahmsweise zulässig, sofern es sich bei den Vergnügungsstätten um Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO handelt (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 **Mischgebiet (MI)**

1.2.1 Das im Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2.2 Das im Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet (MI) besteht aus dem Teilbereich "A" und dem Teilbereich "B" (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

Im Mischgebiet Teilbereich "A" sind zulässig:

- Wohngebäude für Studierende (Studierendenwohnheime, Studierendenappartements),

- Geschäfts-und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Die gemäß § 6 BauNVO zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe, die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht Bestandteil des Mischgebietes Teilbereich "A" und somit unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Im Mischgebiet Teilbereich "B" sind zulässig:

- Geschäfts-und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Die gemäß § 6 BauNVO zulässigen Wohngebäude, Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind nicht Bestandteil des Mischgebietes Teilbereich "B" und somit unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.3 Festsetzungen zum Einzelhandel

1.3.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten entsprechend den Vorgaben des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel der Stadt Mainz" vom Februar 2005 und Ergänzungen/ Änderungen vom 08.12.2010 und 13.04.2011 zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).

1.3.2 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Randsortimenten unter den folgenden Voraussetzungen zulässig. Die Verkaufsfläche für diese zentrenrelevanten Randsortimente darf in jedem einzelnen Einzelhandelsbetrieb 5 % der Verkaufsfläche bei einer Obergrenze von insgesamt 450 qm Verkaufsfläche nicht übersteigen, wobei die einzelnen Sortimente auf eine Verkaufsfläche von maximal 100 qm begrenzt sind.

Folgende Randsortimente gelten dabei als zentrenrelevant:

- Haushaltswaren, Glas, Geschirr, Porzellan
- Geschenkartikel
- Textilien und Heimtextilien
- Einrichtungszubehör
- Bastelartikel, Bilder, Kunstgewerbe
- Nahrungs- und Genussmittel
- Getränke außer in großen Gebinden

- Drogeriewaren und Kosmetikartikel
- Sanitätswaren, Pharmazie
- Bücher und Zeitschriften
- Papier und Schreibwaren, Büroartikel (außer Büromöbel und Büromaschinen)
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Baby- und Kinderartikel
- Informations- und Kommunikationselektronik (Computer, Telefone, Peripheriegeräte, Software und Zubehör)
- TV, Hifi- und Unterhaltungselektronik
- Ton- und Bildträger
- Foto, Video, Optik
- Elektrogeräte und -artikel (außer Bau- und Installationsmaterial und Elektrowerkzeuge)
- Nähmaschinen
- Uhren und Schmuck
- Musikinstrumente und Musikalien
- Campingartikel (außer Großteile)
- Spielwaren, Sportartikel (außer Großteile)
- Waffen, Jagd- und Angelbedarf (außer Großteile)
- Kunst und Antiquitäten (außer Möbel)
- Schnittblumen
- Fahrräder und Zubehör

Einzelhandelsbetriebe, welche die in dieser textlichen Festsetzung 1.3.2 genannten zentrenrelevanten Sortimente als Kernsortimente anbieten, sind unzulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Mindestoberkanten der baulichen und sonstigen Anlagen sowie die maximal zulässigen Oberkanten der baulichen und sonstigen Anlagen sind durch Planeintrag festgesetzt.

2.2 Bezugspunkte bei der Ermittlung der zulässigen Oberkanten

Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der durch Planeintrag festgesetzten zulässigen Mindestoberkanten und maximal zulässigen Oberkanten der baulichen und sonstigen Anlagen entlang der Mombacher Straße ist die Oberkante des Gehweges, gemessen an der Grundstücksgrenze, bezogen auf die jeweilige Gebäudemitte.

Bei Gruppierung von baulichen und sonstigen Anlagen ist diese Regelung für jede einzelne bauliche oder sonstige Anlage gesondert anzuwenden.

Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der durch Planeintrag festgesetzten zulässigen Mindestoberkanten und maximal zulässigen Oberkanten der baulichen und sonstigen Anlagen entlang der "Planstraße" ist die Oberkante der festgesetzten "Planstraße", gemessen an der Straßenbegrenzungslinie, bezogen auf die jeweilige Gebäudemitte.

Bei Gruppierung von baulichen und sonstigen Anlagen ist diese Regelung für jede einzelne bauliche oder sonstige Anlage gesondert anzuwenden.

2.3 Überschreitung der zulässigen Oberkanten

Durch technische Bauwerke, Anlagen und Dachaufbauten (z. B. Fahrstuhlanlagen, Solaranlagen, Klimageräte) können die festgesetzten maximal zulässigen Oberkanten der baulichen und sonstigen Anlagen ausnahmsweise und soweit funktional erforderlich um maximal 3,00 m überschritten werden.

Diese technischen Bauwerke, Anlagen und Dachaufbauten müssen mindestens 3,00 m von den Außenwänden der Gebäude zurücktreten und sind vollständig einzuhausen.

2.4 Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen/ Baugrenzen

Die durch Planeintrag festgesetzten äußeren Baugrenzen können ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile - in der Summe bis zu 25 % der jeweiligen Fassadenlänge - ab dem 1. Obergeschoss um maximal 2,00 m überschritten werden (Vorsprünge).

Die innerhalb des Mischgebiets Teilbereich "A" festgesetzten inneren Baugrenzen können ausnahmsweise innerhalb des durch Planeintrag mit |2| abgegrenzten Bereichs um bis zu 40 m überschritten werden.*

**Hinweis:*

Die schalltechnischen Nachweise der Einhaltung der Anforderungen der Festsetzungen nach den Ziffern 9.1 bis 9.6 sind im Zuge des Genehmigungs- oder Freistellungsverfahrens für künftige bauliche und sonstige Anlagen gemäß den Vorgaben des folgenden beim Stadtplanungsamt der Stadt Mainz einzusehenden schalltechnischen Gutachtens zu erbringen (Stadt Mainz, Bebauungsplan 'Bahnflächen Mombacher Straße (H 95)', schalltechnisches Gutachten, Bericht-Nr. IBK_13001_sct_gut01_130603, Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen in Kooperation mit rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG).

2.5 Abweichung von den festgesetzten Baulinien

Von den durch Planeintrag festgesetzten Baulinien kann ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile - in der Summe bis zu 25 % der jeweiligen Fassadenlänge - ab dem 1. Obergeschoss um bis zu maximal 2,00 m abgewichen werden (Vor- und Rücksprünge).

2.6 Überschreitung der zulässigen Grundfläche im GEE

Die im Bebauungsplan für das eingeschränkte Gewerbegebiet festgesetzten zulässigen Grundflächen dürfen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Abweichende Bauweise "a1"

In der festgesetzten abweichenden Bauweise "a1" sind die Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ohne seitlichen Grenzabstand als durchgängiger Gebäuderiegel zu errichten.

Ausnahmsweise ist in den durch Planeintrag mit "1" gekennzeichneten Teilbereichen der festgesetzten Baugrenzen jeweils maximal eine Unterbrechung der festgesetzten abweichenden Bauweise "a1" bis zu einer Länge von maximal 13 m zulässig.

3.2 Abweichende Bauweise "a2"

In der festgesetzten abweichenden Bauweise "a2" sind die Gebäude in offener Bauweise ohne Begrenzung ihrer Länge zu errichten.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

4.1 Innerhalb des Mischgebietes "Teilbereich A" sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig.

4.2 Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes darf die obere Begrenzung von Tiefgaragen und anderen baulichen und sonstigen Anlagen unter der Geländeoberfläche die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens des darüber liegenden Gebäudes nicht überschreiten.

4.3 Innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes sind oberirdische Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.4 Innerhalb der festgesetzten privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Vorplatz" ist die Herstellung von bis zu sechs oberirdischen Stellplätzen zulässig.

5. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Entlang der nördlichen Fahrbahnbegrenzung der Mombacher Straße und der östlichen Fahrbahnbegrenzung der Goethestraße sind Grundstücksein- und -ausfahrten unzulässig.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

6.1 Zuwege, Zufahrten und Stellplätze sind - soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen - ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen (beispielhaft: Ra-

senpflaster oder offenporiges Wabenfugenpflaster) und mit versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

6.2 Bepflanzung der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung - Parkanlage -

Auf mindestens 20 % der durch Planeintrag festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung - Parkanlage - sind heimische, standortgerechte Gehölze der Pflanzenliste 1 im Anhang des Umweltberichts anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Zusätzlich ist je angefangene 100 qm der jeweiligen durch Planeintrag festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung - Parkanlage - mindestens ein Großbaum (18-20 cm Stammumfang in 1 m Höhe gemessen) gemäß der Pflanzenliste 2 im Anhang des Umweltberichts anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Bäume sind bei Eignung zu erhalten und in die Gestaltung einzubinden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

6.3 Anpflanzen von Bäumen

Die durch Planeintrag festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen sind gemäß Pflanzenliste 3 des Umweltberichtes als hochstämmiger landschafts- und standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm, gemessen in einem Meter Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Von den zeichnerisch in der Mombacher Straße festgesetzten Standorten für Straßenbäume kann in geringem Umfang abgewichen werden. Zwingend vorgeschrieben ist die Anzahl der im Plan festgesetzten zu pflanzenden Bäume.

6.4 Erhalt von Bäumen

Die bestehenden Bäume an den durch Planeintrag festgesetzten Standorten sind dauerhaft gegen jede Beeinträchtigung zu schützen und bei Verlust durch landschafts- und standortgerechte einheimische groß- oder mittelkronige Bäume gemäß der Pflanzenliste 3 im Anhang des Umweltberichts zu ersetzen.

6.5 Begrünung der Stellplätze

Je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze sind mit mindestens 1 groß- oder mittelkronigen Laubbaum (Stammumfang 18/20 gemessen in 1m Höhe) gemäß Pflanzenliste 3 im Anhang des Umweltberichts zu überstellen. Unter den Bäumen sind jeweils Pflanzscheiben von mindestens 6 qm Größe bzw. mindestens 12 cbm durchwurzelbarem Raum vorzusehen. Die Pflanzscheiben sind durch geeignete Maßnahmen vor Überfahren zu schützen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig nachzupflanzen.

6.6 Pflanzfläche "P 1"

Auf der Pflanzfläche "P 1" ist der vorhandene Baumbestand dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig nachzupflanzen. Innerhalb der festgesetzten Fläche "P 1" sind zudem drei Großbäume neu anzupflanzen.

Für Ersatz- und Ergänzungspflanzungen sind Großbäume (18-20 Stammumfang gemessen in 1 m Höhe) gemäß Pflanzenliste 2 im Anhang des Umweltberichts anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen sowie bei Abgang gleichwertig nachzupflanzen.

6.7 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 10° Dachneigung und ab 20 m² zusammenhängender Dachfläche sind mit einer Substratdicke von mindestens 10 cm zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es ist vorrangig Extensivbegrünung mit naturnaher Vegetation aus Arten der Gattungen "Sedum" (Mauerpfeffer, Fetthenne), "Sempervivum" (Dachwurz), Dianthus (Nelken), "Thymus" (Thymian) und "Festuca" (Schwingel) vorzusehen. Die Bewässerung soll ausschließlich mit Niederschlagswasser erfolgen.

Nutzbare Dachterrassen bis zu einer Größe von 25 % der Dachfläche, verglaste Dachteile sowie technische Dachein- und Dachaufbauten sind von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen.

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

6.8 Tiefgaragenbegrünung

Decken von Tiefgaragen, die nicht mit Gebäuden, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen überbaut werden, sind gemäß den aktuellen Anforderungen der "Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen" der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) vollständig mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsflächen anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Für die Erdaufschüttungen über Drainschicht sind folgende Stärken festgesetzt:

niedrige Bepflanzung: 60 cm

hochwachsende Sträucher und Bäume: 100 cm

6.9 Fassadenbegrünung

Tür- und/ oder fensterlose Wand- und Fassadenflächen sowie zusammenhängende Teilflächen ab 20 qm sind mit landschafts- und standortgerechten Gehölzen bzw. Rank- und Kletterpflanzen gemäß der Pflanzenliste 4 im Anhang des Umweltberichts zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

6.10 Versickerungsanlagen

Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Versickerungsflächen "V1" bis "V3" ist zur Versickerung des auf den Dachflächen der mit "1", "2" und "3" bezeichneten Baufelder anfallenden Niederschlagswassers die Herstellung unterirdischer Versickerungsanlagen zulässig.

Hierbei ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser

- innerhalb des Baufeldes "1" in der Versickerungsfläche "V 1"

- innerhalb des Baufeldes "2" in der Versickerungsfläche "V 2"

- innerhalb des Baufeld "3" in der Versickerungsfläche "V 3" in oben festgesetzter Form zu versickern.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.1 Das durch Planeintrag festgesetzte Gehrecht "G 1" ergeht zu Gunsten der Allgemeinheit und schließt die Nutzungsrechte für den Fahrradverkehr mit ein. Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Fläche "G 1" ist eine Durchwegung zwischen der Mombacher Straße und der Planstraße mit einer Mindestbreite von 3,00 m herzustellen.

7.2 Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Pflanzfläche "P 1" ist ein Gehrecht "G 2" zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Innerhalb der Fläche "G 2" ist eine Durchwegung mit einer Mindestbreite von 3,00 m herzustellen und an die nördlich angrenzende festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg- anzuschließen.

8. Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

8.1 Verbrennungsverbot

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.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Innerhalb des Mischgebietes Teilbereich "A" sind Fenster von Aufenthaltsräumen der Studierendenwohnnutzungen, die in der Nacht zum Schlafen genutzt werden, an Fassaden unzulässig, die am Tag mit einem Beurteilungspegel aufgrund des Verkehrslärms (Straßen- und Schienenverkehrslärm) von mehr als 64 dB(A) beaufschlagt sind.

9.2 Innerhalb des Mischgebietes Teilbereich "A" sind Fenster von Aufenthaltsräumen der Studierendenwohnnutzungen, die nicht zum Schlafen genutzt werden, an Fassaden, die am Tag mit einem Beurteilungspegel aufgrund des Verkehrslärms (Straßen- und Schienenverkehrslärm) von mehr als 64 dB(A) beaufschlagt sind, nur dann zulässig, 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 diesem Fenster am Tag ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) nicht überschritten wird;

oder:

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

9.3 Innerhalb des Mischgebietes Teilbereich "A" sind Fenster von Aufenthaltsräumen der Studierendenwohnnutzungen, die in der Nacht zum Schlafen genutzt werden, an Fassaden, die in der Nacht mit einem Beurteilungspegel aufgrund des Verkehrslärms (Straßen- und Schienenverkehrslärm) von mehr als 60 dB(A) beaufschlagt sind, nur dann zulässig, 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 diesem Fenster in der Nacht ein Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird;

oder:

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

9.4 Einbau von schallgedämmten Lüftungsanlagen

Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereiches ist für Aufenthaltsräume der Studierendenwohnnutzungen, die in der Nacht zum Schlafen genutzt werden, und für 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, schallgedämmte Lüftung zu realisieren.

9.5 Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen

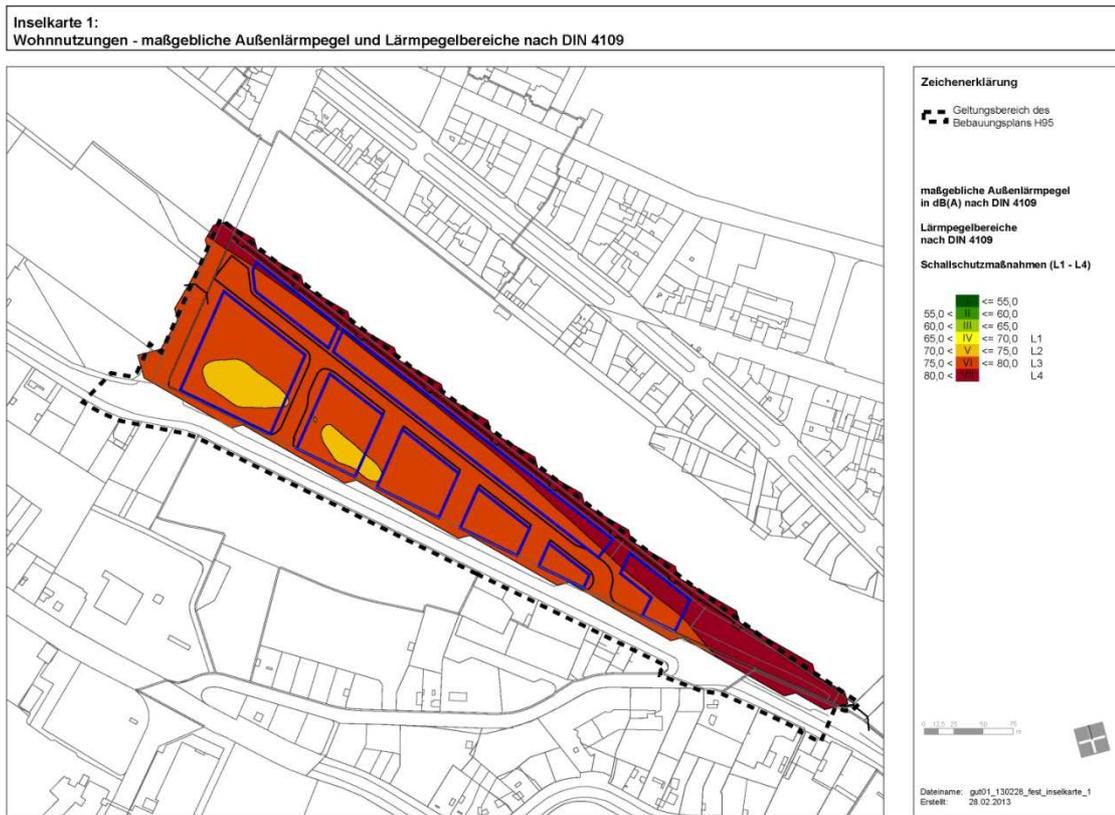
9.5.1 Wohnnutzung und Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten

Innerhalb der in der Abbildung 1 mit L2 (Lärmpegelbereich V), L3 (Lärmpegelbereich VI) und L4 (Lärmpegelbereich VII) bezeichneten Flächen sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die Außenbauteile der Aufenthaltsräume von Wohnnutzungen 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 Abbildung 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 der Raumgröße auf Basis der DIN 4109 vom November 1989 (*Beuth Verlag GmbH, Berlin, einzusehen beim Umweltamt der Stadt Mainz*) zu ermitteln.

Abbildung 1:

Inselkarte 1: Wohnnutzungen – maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109



Wird im Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (*Beuth Verlag GmbH, Berlin, einzusehen beim Umweltamt der Stadt Mainz*) reduziert werden.

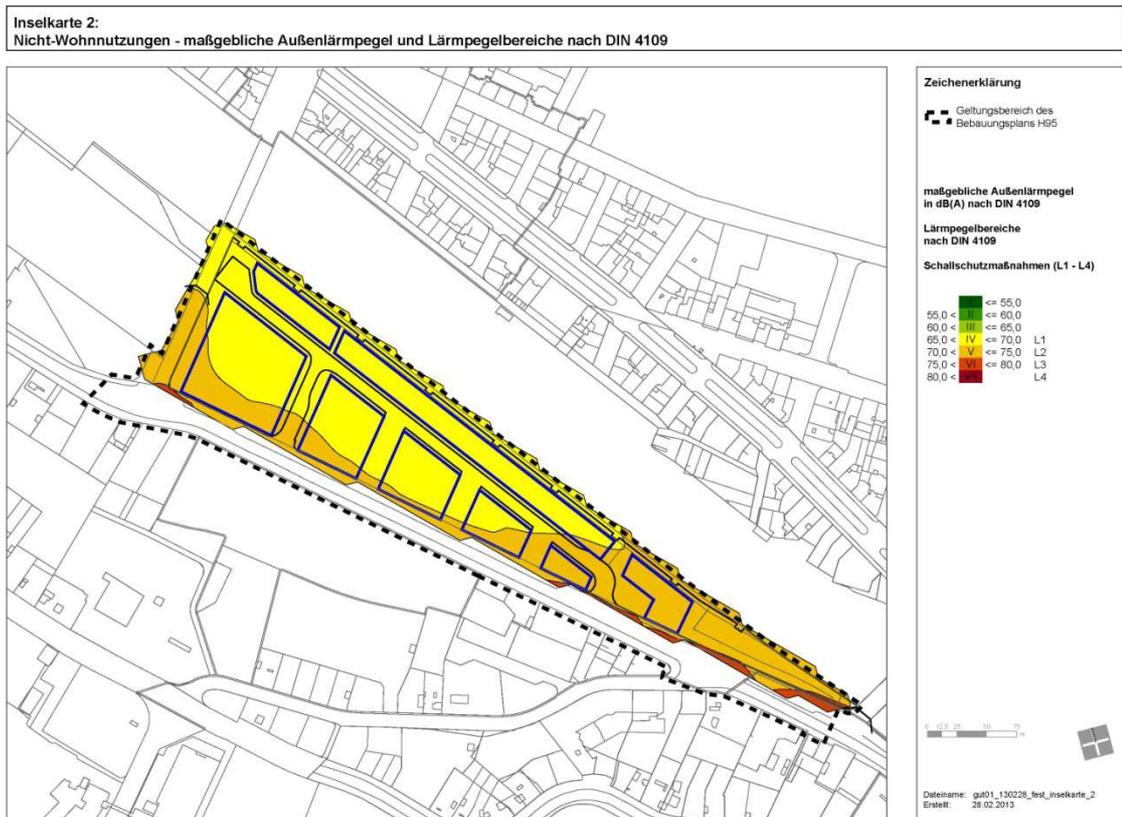
9.5.2 Nicht-Wohnnutzung (Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches)

Innerhalb der in der Abbildung 2 mit L1 (Lärmpegelbereich IV), L2 (Lärmpegelbereich V) und L3 (Lärmpegelbereich VI) bezeichneten Flächen, 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 Abbildung 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.

Abbildung 2:

Inselkarte 2: Nicht-Wohnnutzungen – maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109



Wird im Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Beuth Verlag GmbH, Berlin, einzusehen beim Umweltamt der Stadt Mainz) reduziert werden.

Abbildung 3:

Lärmpegelbereiche und 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
L1	IV	>65,0 bis ≤ 70,0	40	35
L2	V	>70,0 bis ≤ 75,0	45	40
L3	VI	>75,0 bis ≤ 80,0	50	45
L4	VII	>80	2)	50

1) An Außenbauteilen 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.

2) Die Anforderungen sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

9.6 Innerhalb des Mischgebietes Teilbereich "A" sind offene Außenwohnbereiche von Wohnnutzungen (z. B. Balkone, Loggien und Terrassen) nur auf den von der Mombacher Straße, der Goethestraße und von den Schienenwegen abgewandten Fassadenseiten in Zuordnungen zu den Innenbereichen zulässig.

9.7 Die schalltechnischen Nachweise der Einhaltung der Anforderungen der Festsetzungen nach den Ziffern 9.1 bis 9.6 sind im Zuge des Genehmigungs- oder Freistellungsverfahrens für künftige bauliche und sonstige Anlagen gemäß den Vorgaben des folgenden beim Stadtplanungsamt der Stadt Mainz einzusehenden schalltechnischen Gutachtens zu erbringen: *Stadt Mainz, Bebauungsplan 'Bahflächen Mombacher Straße (H 95)', schalltechnisches Gutachten, Bericht-Nr. IBK_13001_sct_gut01_130603, Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen in Kooperation mit rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG.*

9.8 Beleuchtung außerhalb von Gebäuden

Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna sind im Freien ausschließlich warmweiß bis neutralweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 4.100 K) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht zu verwenden.

Hinweis: Als Entomofauna wird die Gesamtheit aller Insektenarten einer Region bezeichnet.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachform und Dachneigung

- 1.1 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° zulässig.

2. Zulässigkeit von Werbeanlagen

- 2.1 Werbeanlagen an baulichen und sonstigen Anlagen oberhalb des Schnittpunktes "Wand-Dach" (Überdachwerbung) und Werbeanlagen an Fassaden der baulichen und sonstigen Anlagen, die den Schnittpunkt "Wand-Dach" überschreiten, sind unzulässig.
- 2.2 Die Größe von Werbeanlagen an baulichen und sonstigen Anlagen darf 25 % der Fassadenfläche, auf der sie angebracht sind, nicht überschreiten. Die maximal zulässige Größe von Werbeanlagen gilt auch für Werbeanlagen in Einzelbuchstaben. Hier bemisst sich die Größe der Werbeanlage nach der Fläche des fiktiven Rechtecks, welches die Werbeanlage umschreibt.
- 2.3 Frei stehende Werbeanlagen sind inklusive der sichtbaren Verankerung mit dem Erdboden bis zu einer Höhe von 5,00 Metern, einer Breite von 2,00 Metern und einer Tiefe von 0,50 Metern zulässig. Je Grundstückszufahrt ist nur eine frei stehende Werbeanlage zulässig.
- 2.4 Fahnenmasten für Werbung sind maximal bis zu einer Höhe von 6,00 Meter zulässig. Je Grundstückszufahrt sind maximal vier Fahnenmasten für Werbung zulässig.
- 2.5 Werbeanlagen und sonstige Anlagen mit wechselndem, laufendem oder blinkendem Licht, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder vergleichbare Anlagen sind unzulässig.
- 2.6 Pylone und Werbetürme sind unzulässig.
- ### **3. Gestaltung von Müllbehältern**
- 3.1 Mülltonnen oder Müllbehälter sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Ummauerung der Sicht und der direkten Sonneneinstrahlung zu entziehen und intensiv mit landschafts- und standortgerechten hochwachsenden Gehölzen oder mit rankenden Pflanzen einzugrünen.

III. Hinweise

Leitungsbestand

Das Plangebiet wird an zwei Stellen von Abwasserkanälen (siehe Planeintrag) gekreuzt. Diese sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Die beiden Kanäle mit den jeweiligen Schutzstreifen sind zugunsten des Wirtschaftsbetriebs Mainz AöR, Industriestraße 70, 55120 Mainz belastet. Bei Überbauung der beiden Abwasserkanäle muss im Baugenehmigungsverfahren und in Absprache mit dem Wirtschaftsbetrieb Mainz AöR als Träger des Kanalnetzes nachgewiesen werden, dass die Abwasserkanäle statisch durch die Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Ggf. sind technische Vorkehrungen am Bauwerk zu treffen (Bodenplatte, Einbau einer Lastplatte, Verzicht auf Unterkellerung).

Zudem verläuft am nordöstlichen Plangebietsrand eine Druckwasserleitung (siehe Planeintrag). Die Leitung ist Eigentum der DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt. Im Zuge der Bebauung des Gebiets muss in Absprache mit der DB Services Immobilien GmbH nachgewiesen werden, dass die Druckwasserleitung durch die Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Ggf. sind technische Vorkehrungen am Bauwerk zu treffen.

Nachbarschaft zu Bahnanlagen

Die an Bahnanlagen angrenzenden Grundstücke sind mit Zaunanlagen bzw. Schutzplanken oder vergleichbaren Einrichtungen zur Bahnseite hin einzufrieden. Darüber hinaus ist seitens der Grundstückseigentümer zu gewährleisten, dass durch Beleuchtungsanlagen oder Bepflanzungen keine Beeinträchtigung des Schienenverkehrs verursacht wird. Für Bepflanzungen entlang der Gleiskörper dürfen keine stark windbruchgefährdeten Gehölze sowie stark rankende oder kriechende Gewächse verwendet werden.

Im Plangebiet können auf Grund der durch den Fahrbetrieb auf der Bahnanlage hervorgerufenen erschütterungstechnischen Quellstärken Beeinträchtigungen der Betriebsfunktionen von schwingungssensiblen Geräten wie z. B. optische Mikroskope, lithographische Geräte, Elektronenmikroskope oder Lasergeräte standortabhängig auftreten. Sofern im Plangebiet die Errichtung und der Betrieb von schwingungssensiblen Geräten vorgesehen ist, sind seitens des Bauherren und/oder Betreibers solcher schwingungssensibler Geräte einzelfall- und standortbezogene Detailuntersuchungen erforderlich. Gegebenenfalls sind Abschirmmaßnahmen erforderlich.

Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 2 Abs. 2 Satz 3 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004, S. 54), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.10.2007 (GVBl. 2007, S.191), 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

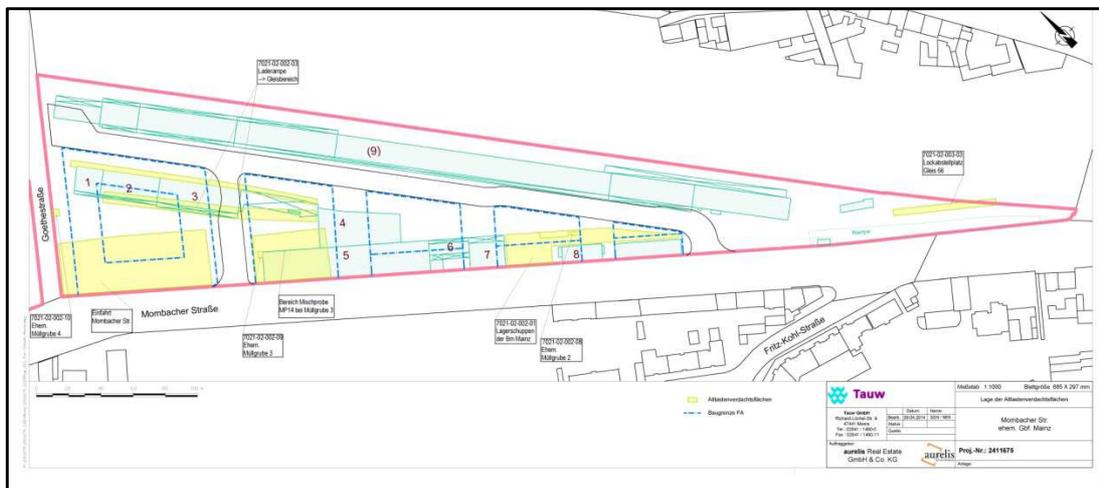
Nr. 5 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.07.2007, (GVBl. 2007, S. 105) bis zu 50 m³ Behälterinhalt und bis zu 3 Meter Höhe genehmigungsfrei. Darüber hinaus soll unverschmutztes Niederschlagswasser breitflächig 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 das Grundstück über Schluckbrunnen bedarf wegen der damit verbundenen Verunreinigungsgefahr nach § 3 Abs. 1 Nr. 5 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666), einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Zu der gezielten Einleitung, die erlaubnisbedürftig ist, zählt neben den Schluckbrunnen auch Rigolen und Mulden-Rigolen sowie zentrale Mulden und Becken. Erlaubnisfrei ist nur die breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone (Mulden) auf dem eigenen Grundstück. Das gezielte Einleiten von Niederschlagswasser in ein benachbartes oberirdisches Gewässer ist gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 WHG erlaubnispflichtig. Die Zuständigkeit für wasserrechtliche Erlaubnis- und Genehmigungsverfahren ergibt sich nach § 34 Abs. 1 Nr. 2a ab einer täglichen Einleitmenge von 8 m³ bei der Oberen Wasserbehörde, darunter bei der Unteren Wasserbehörde. Die Einleitmenge von 8 cbm/d ergibt sich über eine angeschlossene abflusswirksame Fläche von 300 qm. Die technischen Ausführungen der Versickerung, die Standorteignung sowie das Erlaubnis- und/oder Genehmigungsverfahren sind mit der Stadtverwaltung Mainz abzustimmen.

Bodenschutz/ Altlasten

In den Bereichen,

- die im nachfolgenden Lageplan "gelb" als Altlastenverdachtsflächen markiert sind, mit Prüfwertüberschreitungen nach der Bundesbodenschutzverordnung bzw. den ergänzend heranzuziehenden orientierenden Hinweisen nach ALEX-I 16 und orientierenden Prüfwerten nach ALEX-M 02;



- in denen aufgrund von bereits vorhandenen Gebäuden oder aus anderen Gründen noch keine abschließende Untersuchung erfolgt ist und ggf. vorhandene Bodenkontaminationen noch nicht erkannt werden konnten,
- bei denen im Rahmen der zu realisierenden Nutzung auf Teilflächen sensiblere Nutzungen - wie beispielsweise ein Betriebskindergarten etc. – realisiert werden sollen,

ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren unter Beachtung des vorgesehenen Aufbaus des Oberbodens und des durchwurzelungsfähigen Bodenhorizonts mit der oberen Bodenschutzbehörde abzustimmen, ob das Erfordernis von Untersuchungsmaßnahmen besteht oder höhere Anforderungen an den Oberbodenaufbau zu stellen sind. Dies gilt auch für Nutzungsänderungen, Umbau- oder Rückbaumaßnahmen.

Im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "H 95" können darüber hinaus lokale Bodenverunreinigungen vorliegen, die mit den bisherigen Untersuchungen nicht festgestellt worden sind. Aus diesem Grund ist bei allen Baugenehmigungsverfahren im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "H 95" die obere Bodenschutzbehörde zu beteiligen und bei Eingriffen in den Boden eine gutachterliche Begleitung durch einen im Fachgebiet Altlasten tätigen Sachverständigen vorzunehmen.

Treten im Zuge der Maßnahmen bislang nicht bekannte Bodenkontaminationen auf, ist die zuständige obere Bodenschutzbehörde hinzuzuziehen und mit ihr die erforderlichen Maßnahmen zur Erkundung und Bewertung sowie ggf. Beseitigung oder Sicherung abzustimmen.

Artenschutz

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 BNatSchG sind zu beachten. Zur Vermeidung der Vernichtung, Beschädigung oder Gefährdung besonders geschützter und bestimmter anderer 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 aller Baumaßnahmen sind vorhandene Bäume und abzureißende Gebäude auf das Vorkommen o. g. Arten zu untersuchen.

In diesem Bebauungsplan können insbesondere brütende Vögel und Fledermäuse betroffen sein. Außerhalb des o. g. Zeitraumes ist eine weitere artenschutzrechtliche Beurteilung erforderlich; insbesondere ist sicherzustellen, dass keine Vögel im Baufeld brüten.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung/Ausnahme nach § 67 / § 45 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Das Umweltamt der Stadt Mainz berät gerne bei Artenschutzfragen.

Beim Bau großer Fensterfronten ist darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich bestimmte Vogelschutzgläser zu verwenden. Hierzu zählen

u. a. Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelegte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen). Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind jeweils entsprechenden aktuellen Leitfäden zu entnehmen (z. B. Schmid, H., P. Waldburger & D. Heynen, 2012, *Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. Schweizerische Vogelwarte Sempach*).

Baumschutz

Zu erhaltende Bäume bzw. Gehölze sind für die gesamte Dauer der Baumaßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich gemäß DIN 18920 zu schützen.

Denkmalschutz

Funde im Sinne des § 16 Denkmalschutz- und -pflegegesetzes müssen unverzüglich gemäß § 17 dieses Gesetzes der Denkmalfachbehörde mündlich oder schriftlich angezeigt werden. Erdarbeiten sind bis spätestens eine Woche vor Beginn, der Denkmalfachbehörde mitzuteilen.

Baugrund

Für alle Neubauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

IV. 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).

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:	31.10.12 12.06.13
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	16.11.12 21.06.13
3. Ortsübliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung:	16.11.12
4. Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. Aushang vom 26.11.12 bis 10.12.12 :	28.11.12
5. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:	
6. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer: Auslegung vom bis :	
7. Beschluss zur erneuten / eingeschränkten öffentl. Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB aufgrund der Änderung des Bebauungsplanentwurfes:	
8. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer: erneute / eingeschränkte Auslegung vom bis :	
9. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB:	
10. Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB:	
11. Ausgefertigt:	
12. Bekanntmachung des Beschlusses / der Genehmigung und Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:	

Bearbeiter/in	Schmitt					
	Straub					
Zeichner/in	Neumert					
	Steglich					
Abteilungsleiter	Strobach					
Amtsleiter	Mainz			Ausgefertigt, Mainz		
Ingenieur						
	Beigeordnete			Oberbürgermeister		