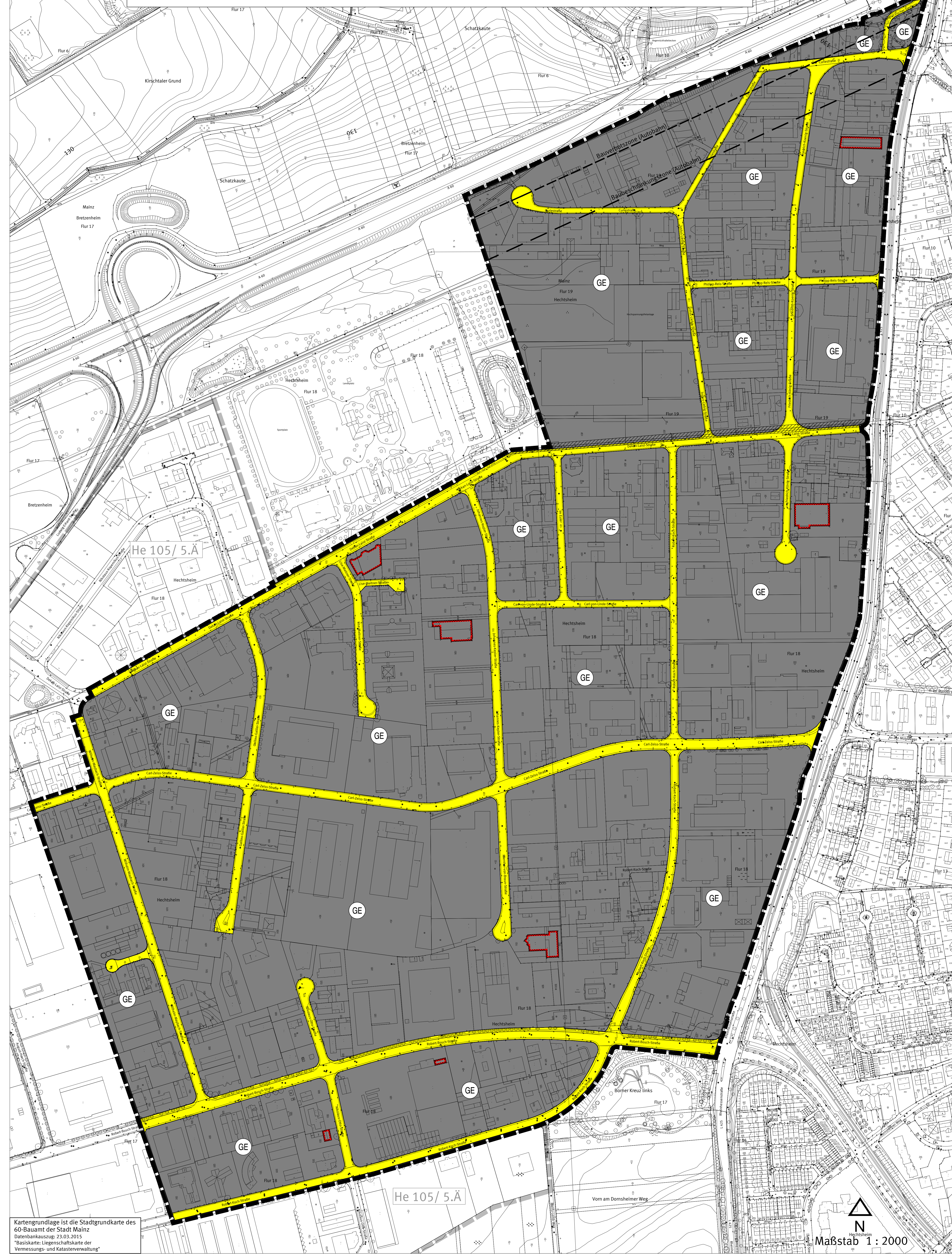


# Bebauungsplan: "Gewerbegebiet Hechtsheim Ost (He 128)"



### Legende

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- GE Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Verkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie

Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Kraftstoffleitungen - unterirdisch- mit beidseitigem 5 m Schutzstreifen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Sonstige Darstellung

- Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes "He 105/ 5.A"
- Umgrünung von Flächen mit erweitertem Bestandsschutz (siehe jeweilige Festsetzung Punkt 1.1.2)
- Katastergrundlage 1 : 2 000
- Bauverbotszone (Autobahn)
- Baubeschränkungszonen (Autobahn)

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "Gewerbegebiet Hechtsheim Ost (He 128)"

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hechtsheim Ost (He 128)" ersetzt vollständig die rechtskräftigen Bebauungspläne "Gewerbegebiet zwischen Rheinhessenstraße / Curierstraße / Justus-Liebig-Straße / Dekan-Laist-Straße (He 98)" und "Gewerbegebiet Mainz-Hechtsheim zwischen Rheinhessenstraße und Wilhelm-Maybach-Straße (He 109)".

Zudem ergänzt er die rechtsverbindlichen Bebauungspläne "Hohe Angewannen (He 29)", "Bomer Weg (He 67)" und "Park-and-Ride-Anlage im Bereich Mühldeiche / Rheinessenstraße (He 97)".

- #### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen
- ##### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)
- 1.1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
- In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig:
- Haushaltswaren, Glas, Geschirr, Porzellan
  - Geschenkartikel
  - Textilien und Heimtextilien
  - Einrichtungszubehör
  - Bastartikel, Bilder, Kunstgewerbe
  - Nahrung- 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 Großziele)
  - Spielwaren, Sportartikel (außer Großziele)
  - Waffen, Jagd- und Angelbedarf (außer Großziele)
  - Kunst und Antiquitäten (außer Möbel)
  - Schnittblumen
  - Fahrräder und Zubehör
- In Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind diese aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente als branchentypische Randsortimente auf einer Verkaufsfläche von bis zu 5 % des Einzelhandelsbetriebes zulässig.
- ##### 1.1.2 Erweiterter Bestandsschutz
- Bei den in der Planzeichnung dargestellten Einzelhandelsbetrieben sind Erweiterungen um bis zu 30 % der Verkaufsfläche sowie Änderungen zulässig. Die Gesamtverkaufsfläche eines Betriebes darf 900 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Erneuerungen (Abriss und Neubau) dieser Anlagen sind ausschließlich im Falle einer Beschädigung oder Zerstörung durch höhere Gewalt ausnahmsweise zulässig.
- ##### 1.2 Grünordnerische und landesplanerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- 1.2.1 Bei Neubaumaßnahmen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung bei einer zusammenhängenden Fläche ab 20 qm zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus. (Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dachein- und aufbauten sind von der Begrünungspflicht ausgeschlossen.)
- Die Begrünungsvorschriften gelten nur hinsichtlich der veränderten Teile.
- 1.2.2 Tür- und/oder fensterlose Wand- oder Fassadenflächen sind mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Zusammenhängende Teilflächen von Wand- oder Fassadenflächen mit Tür- und/oder Fensteröffnungen sind mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, sofern sie eine Größe von mindestens 20 qm aufweisen. Die Pflanzungen sind gemäß der guten fachlichen Praxis auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 1.2.3 Einfriedungen sind mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzungen sind gemäß der guten fachlichen Praxis auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 1.2.4 Maßnahmen zur Minimierung der Bodenversiegelung
- Der Anteil der versiegelten Flächen ist auf das unbedingte Mindestmaß zu beschränken. Bei allen Neu- und Umbaumaßnahmen ist daher die Minimierung des Versiegelungsgrades anzustreben. Nicht überdeckte Zuwege, Fuß- und Radwege sowie ebenerdige Kfz-Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten - soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen - ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Rasenpflaster oder offenporigem Wabenfugenpflaster und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. (Anm.: Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserundurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbelagfestungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.)

- #### 2. Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 88 LBAuO, § 9 Abs. 4 BauGB)
- ##### 2.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen
- 2.1.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und mit landschafts- und standortgerechten Gehölzen gärtnerisch zu gestalten.
- 2.1.2 Bei allen Neu- und Umbaumaßnahmen sind Anlagen zum Sammeln von Müll in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Ummauerung der Sicht und der Sonneneinstrahlung zu entziehen und intensiv mit hochwachsenden Gehölzen bspw. einer entsprechend hohen Schnitthecke oder durch rankende Pflanzen einzuzunzen.
- ##### 2.2 Werbeanlagen
- 2.2.1 Werbeflyer und Werbetimes sind unzulässig.
- 2.2.2 An oder auf Gebäuden im Sinne der LBAuO sind Werbeanlagen oberhalb des Schnittpunktes "Wand-Dach" (Überdachung) und Werbeanlagen an Fassaden die den Schnittpunkt "Wand-Dach" überschreiten unzulässig.
- 2.2.3 Werbeanlagen und sonstige Anlagen mit wechselndem, laufendem oder blinkendem Licht, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder vergleichbare Anlagen sind unzulässig.
- 2.2.4 Die Errichtung von Werbeanlagen am Siedlungsrand, die zur freien Landschaft hin ausgerichtet sind, ist unzulässig.
- 2.2.5 Innerhalb der Bauverbotszone zur Autobahn (40 m vom Fahrbahnrand) ist die Errichtung von Werbeanlagen unzulässig.
- 2.2.6 Innerhalb der Baubeschränkungszonen zur Autobahn (100 m vom Fahrbahnrand) ist die Errichtung von Werbeanlagen, die zur Autobahn hin ausgerichtet sind, unzulässig.
- #### 3. Hinweise
- ##### 3.1 Nachbarschaft zur Autobahn
- Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Baubegrenzungszonen dürfen keine Industrie- und Gewerbeanlagen mit Rauch- und Nebelbildung errichtet werden, um eine Verkehrsführung auf der Autobahn zu vermeiden. Darüber hinaus bedürfen Baueingemündungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen innerhalb dieses Bereiches der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.
- ##### Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser
- Gemäß § 2 Abs. 2 Satz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes 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. 151), 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 Bewässerungswasser 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 m<sup>3</sup> Behälterinhalt und bis zu 3 m in Höhe genehmigungsfrei. Darüber hinaus soll unversichertes Niederschlagswasser breitflächig oder über flach angelegte Versickerungsmulden auf dem Grundstück, unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht (zur Erhaltung und Anreicherung des Grundwasserstandes) dem Grundwasser zugeführt werden. Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund (größere Versickerungsmulden und Rigolen) bedarf wegen der damit verbundenen Verunreinigungsgefahr des Grundwassers nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die technischen Ausführungen der Versickerung, die Standortplanung sowie das Erlaubnis- und/oder Genehmigungsverfahren sind mit der Stadtverwaltung Mainz abzustimmen.
- ##### Besonderer Artenschutz
- Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 BNatSchG sind grundsätzlich zu beachten. Vor Beginn von Neu- und Umbaumaßnahmen sind vorhandene Bäume und abzureißende Gebäude auf das Vorkommen geschützter und besonders geschützter Arten zu untersuchen. In diesem Bebauungsplan können insbesondere höhlen- und gebäudebrütende Vögel vorkommen. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung/Ausnahme nach § 67 § 45 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Gemäß § 9 Abs. 1 Satz 20 BauGB i.V.m. § 19 BNatSchG ist beim Bau großer Fensterfronten darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind bei Neu- und Umbaumaßnahmen daher vorsorglich bestimmte Vogelschutzgläser zu verwenden. Hierzu zählen u.a. Glasbauteile, transparente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflexionswert sind dem Stand der Technik entsprechend auszuführen. Als Bestand stützende Maßnahme wird empfohlen, an den Gebäuden Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel/ Fledermäuse) vorzusehen. Nähere Auskünfte erteilt das Umweltamt. Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totaleffekten bei der lokalen Entomofauna sollten bei Neu- und Umbaumaßnahmen sowie Umgestaltungen der Außenanlagen möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 4.100 K) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht Verwendung finden. (Anmerkung: Als Entomofauna wird die Gesamtheit aller Insektenarten einer Region bezeichnet). Das Umweltamt der Stadt Mainz berät gerne bei Artenschutzfragen.
- ##### Archäologische Funde
- Sollte es zu Funden und Befunden nach § 16 Denkmalschutzgesetzes (DSchG) in diesem Bereich kommen, sind diese gemäß § 17 Abs. 1 DSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde, die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Große Langgasse 29, 55116 Mainz, (Telefon: 0931 20 10 60; 300, Fax: 0931 20 16 - 333, E-Mail: archaelogie-mainz@online.de) mündlich oder schriftlich mitzuteilen. Die Anzeige kann auch bei der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Mainz, dem Bauamt, Abteilung Denkmalfolge erfolgen.

#### 4. 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 20.11.2014 (BGBl. I 2014, S. 1748).

BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1999 (BGBl. I 1999, S. 152), 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 - Planzeichnungsverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I 2011, S. 1509).

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

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

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2589), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.11.2014 (BGBl. I 2014, S. 1724).

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 2 des Gesetzes vom 19.08.2014 (GVBl. 2014, S. 181).

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

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

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.05.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. 2014, S. 245).

### Abstimmung

| Art         | Ergebnis         | Datum     | Unterschrift |
|-------------|------------------|-----------|--------------|
| 60 - Bauamt | Kataster geprüft | 27.3.2015 | [Signature]  |

### CAD - Planemeile

| Planfile                 | Datename          | Stand    | Ort / Pfad |
|--------------------------|-------------------|----------|------------|
| Plan, Legende, Layout    | lba01n138_pln.dwg | 31.03.15 |            |
| Digitale Stadtgrundkarte | lba01n138_utm.dwg | 23.03.15 |            |
| Metrische Festsetzungen  | lba01n138_fm.dwg  | 19.03.15 |            |

### Verfahren

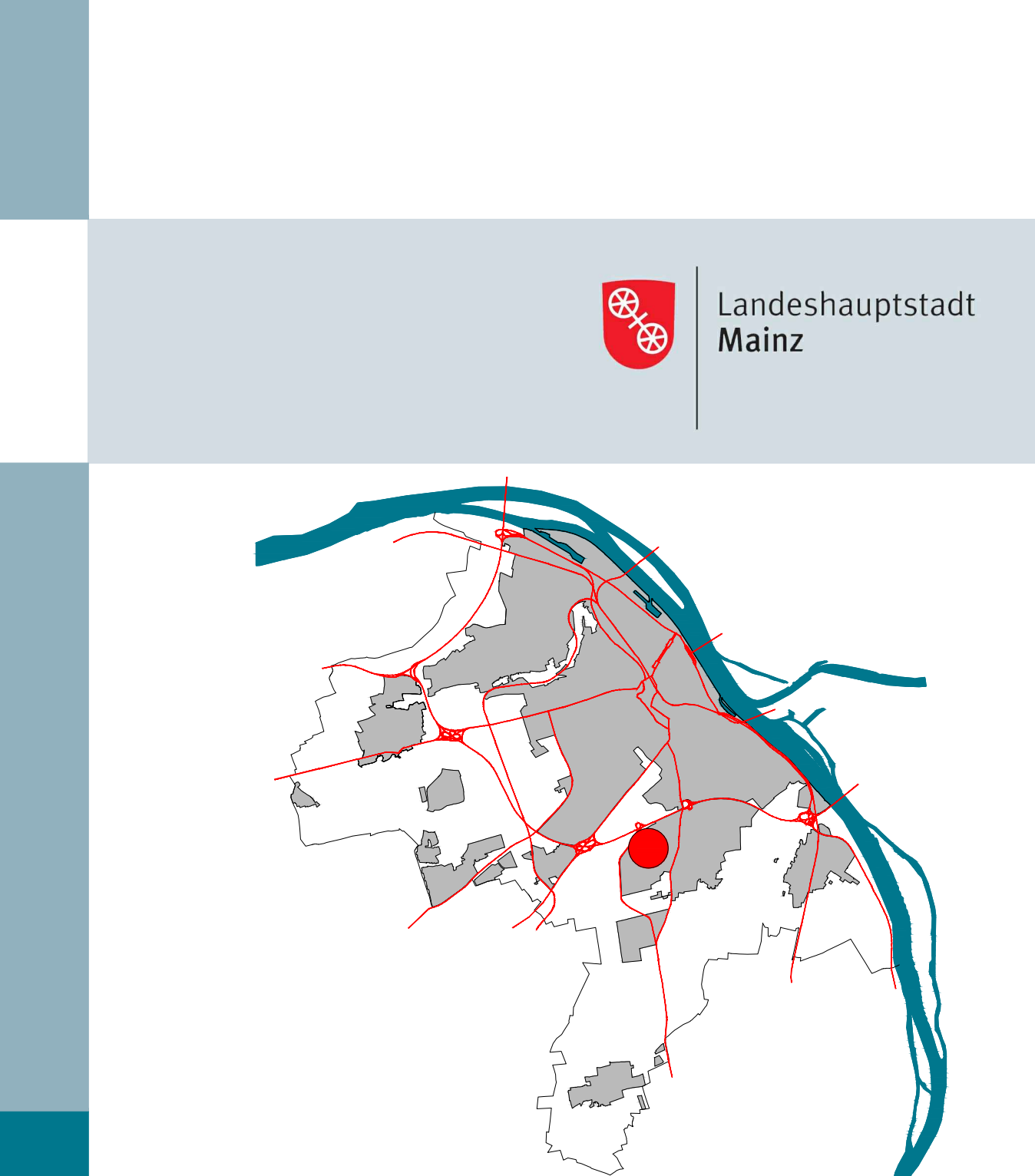
| Nummer   | Datum    | Genehmigung |
|--|----------|-------------|
| 1. Auftragserteilung durch den Stadtrat gemäß § 1 Nr. 1 BauGB                              | 12.03.15 |             |
| 2. Öffentliche Bekanntmachung des Submissionsverfahrens gemäß § 1 Nr. 2 BauGB              | 27.03.15 |             |
| 3. Öffentliche Bekanntmachung der Bieterangebote   | 27.03.15 |             |
| 4. Bieterangebot gemäß § 1 Nr. 1 BauGB   | 08.03.15 |             |
| 5. Beschluss zur öffentlichen Auflegung mit Begründung gemäß § 1 Nr. 2 BauGB               | 20.12.14 |             |
| 6. Öffentliche Bekanntmachung des Orts und des Baunamens gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1 BauGB      | 09.12.14 |             |
| 7. Beschluss zur Errichtung / Umbauarbeiten (Offen- Auslegung gemäß § 1 Nr. 2 BauGB)       | 08.03.15 |             |
| 8. Öffentliche Bekanntmachung des Orts und der Baunamen / Arbeitsplatz-Auslegung von       |          |             |
| 9. Standortbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 11 Abs. 1 BauGB                            |          |             |
| 10. Genehmigung der letzten Verordnungsarbeiten gemäß § 11 Abs. 1 BauGB                    |          |             |
| 11. Aufhebung:   |          |             |
| 12. Bekanntmachung der Beschlüsse / der Genehmigung und Ausführung gemäß § 11 Abs. 3 BauGB |          |             |

| Bearbeiter/in    | Schnitt  | Goth |  |
|------------------|----------|------|--|
| Zeichner/in      | Steglich |      |  |
| Abteilungsleiter | Strobach |      |  |

| Amt           | Name | Ausgehört, Matri. |  |
|---------------|------|-------------------|--|
| Beigeordnete  |      |                   |  |
| Übergemeister |      |                   |  |

## Landeshauptstadt Mainz Stadtplanungsamt Bebauungsplan Satzungsbeschluss

### "Gewerbegebiet Hechtsheim Ost"



Kartengrundlage ist die Stadtgrundkarte des 60-Bauamt der Stadt Mainz, Datenbankauszug: 23.03.2015. Basis: Karte: Legenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung