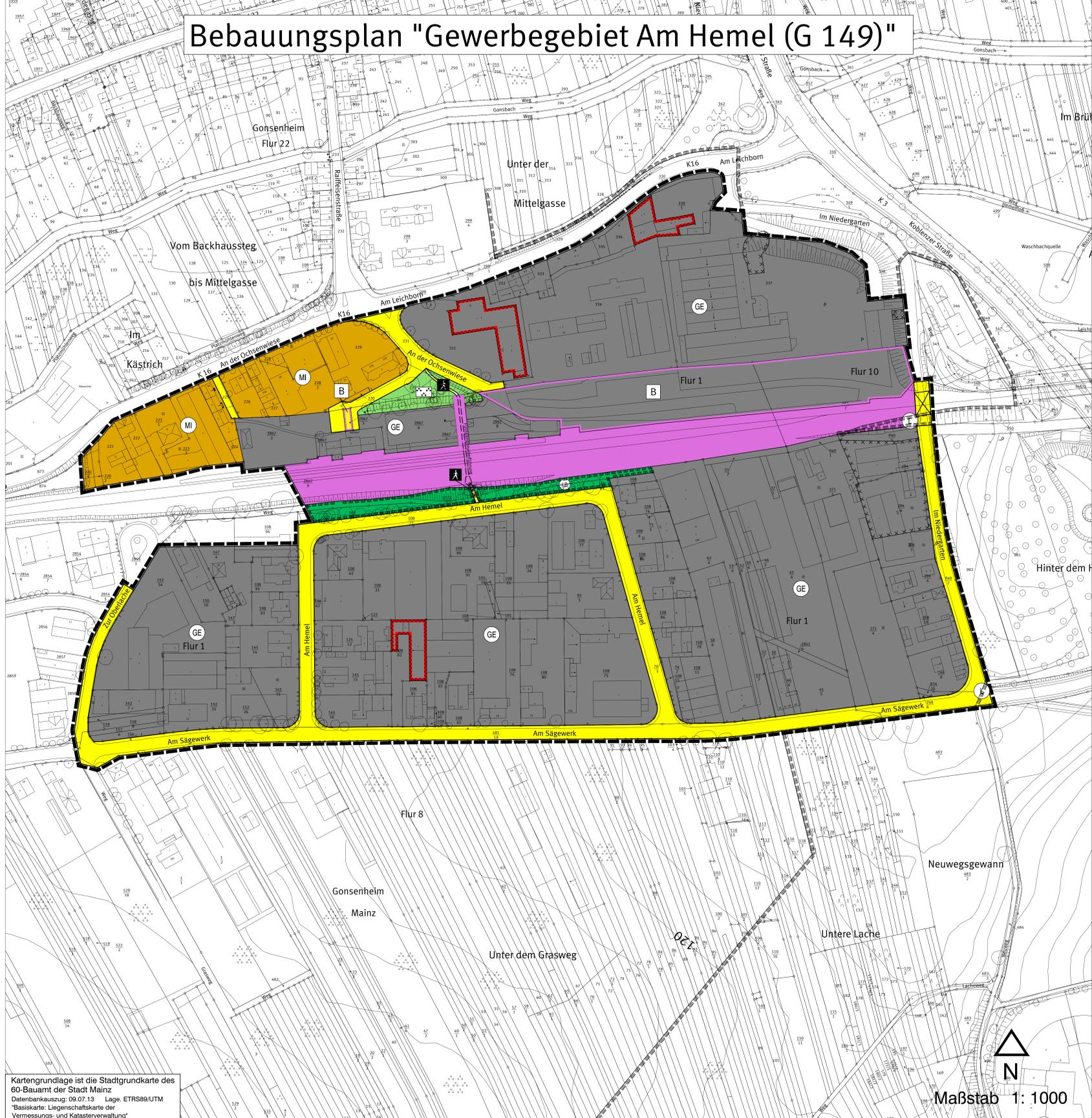


# Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Hemel (G 149)"



Kartengrundlage ist die Stadtgrundkarte des 60-Bauamt der Stadt Mainz  
 Datenbankauszug 09.07.13 Lage: ETRS89/UTM  
 "Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung"

Maßstab 1: 1000

## Legende

### Planungsrechtliche Festsetzungen

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

**GE** Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)

**MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Strassenbegrenzungslinie

Strßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

**A** Fußweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Grünfläche

Zweckbestimmung

**P** Parkanlage

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

**B** bedingtes Baurecht (siehe textliche Festsetzungen Punkt 1.1.5)

Nachrichtliche Übernahmen

**B** Bahnanlagen

**LB** Landschaftsschutzgebiet Gonsbachtal (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Geschützter Landschaftsbestandteil

Sonstige Darstellung

Umgrenzung von Flächen mit erweitertem Bestandsschutz (siehe textliche Festsetzung Punkt 1.1.4)

Bemaßung

**1:1000** Katastergrundlage 1 : 1 000

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "Gewerbegebiet Am Hemel (G 149)"

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

- Zulässig sind:
- Wohngebäude,
  - Geschäfts- und Bürogebäude,
  - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Vergnügungstätten.

#### 1.1.2 Das im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet (GE) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungstätten.

### 1.1.3 In dem festgesetzten Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO sowie im Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Getränke außer in großen Gebinden
- Drogeriewaren und Kosmetikartikel
- Sanitätswaren, Pharmazie
- Bücher und Zeitschriften
- Papier und Schreibwaren, Büroartikel (außer Büromöbel und Büromaschinen)
- Haushaltswaren, Glas, Geschir, Porzellan
- 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
- Elektroartikel (außer Bau- und Installationsmaterial)
- Elektrogeräte (außer Elektrowerkzeuge)
- Nähmaschinen
- Uhren und Schmuck
- Instrumente und Musikalien
- Campingartikel (außer Großteile)
- Spielwaren, Sportartikel (außer Großteile)
- Waffen, Jagd- und Angelbedarf (außer Großteile)
- Kunst und Antiquitäten (außer Möbel)
- Einrichtungsbehör (ohne Möbel)
- Textilien, Heimtextilien
- Geschenkartikel, Bastelartikel und Kunstgewerbe
- Schnittblumen
- Fahrräder und Zubehör

In Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind diese aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente als branchentypische Randsortimente auf einer Verkaufsfäche von bis zu 5 % des Einzelhandelsbetriebes zulässig.

#### 1.1.4 Erweiterter Bestandsschutz

Bei den in der Planzeichnung dargestellten Einzelhandelsbetrieben sind Erweiterungen um bis zu 30 % der Verkaufsfäche sowie Änderungen zulässig. Die Gesamtverkaufsfäche eines Betriebes darf 800 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.

#### 1.1.5 Bedingtes Baurecht

Die Festsetzungen der Planzeichnung in dem mit "B" gekennzeichneten Bereich gelten erst nach einer Freistellung der Bahnbetriebsflächen durch die Deutsche Bahn.

### 1.2 Grünplanerische 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 Dächerteile, technische Dachein- und aufbauten sind von der Begrünungspflicht ausgeschlossen.)

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 nachzupflanzen.

1.2.3 Je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze sind mit mindestens 1 groß- oder mittelkronigen Laubbaum (Stammumfang 18/20 gemessen in 1 m Höhe) gemäß Pflanzliste im Anhang des Umweltberichts zu überstellen. Unter den Bäumen sind jeweils Pflanzscheiben von mind. 6 qm Größe bzw. mind. 12 qm 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.

1.2.4 Nicht überbaute und nicht überbaubare Grundstücksflächen (soweit sie nicht für Nebenanlagen, etc. verwendet werden müssen) sind im MI mind. zu 40% und im GE mind. zu 20% zu begrünen. Diese zu begrünen Freiflächen sind im MI zu mind. 20% und im GE zu mind. 50% mit heimischen standortgerechten Gehölzen gem. Pflanzliste im Anhang des Umweltberichts zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang von Pflanzen sind gleichwertige Neupflanzungen vorzusehen. Je angefangener 100 qm der zu begrünenden Fläche ist ein heimischer standortgerechter Baum mit mindestens 18/20 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe gemäß Pflanzliste im Anhang des Umweltberichts zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig nachzupflanzen.

1.2.5 Nicht überdachte Zuwege, Fuß- und Radwege sowie ebenerdige Kfz-Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten sowie andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen - ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Rasenpflaster oder offenporigem Wabenfugenpflaster und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

### 1.3 Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### 1.3.1 Ausschluss empfindlicher Nutzungen

In den gekennzeichneten Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist die Errichtung von Wohnungen, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke unzulässig.

#### 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 1 LBauO, § 9 Abs. 4 BauGB)

##### 2.1 Werbeanlagen

- 2.1.1 Werbeflyer und Werbeträger sind unzulässig.
- 2.1.2 An oder auf Gebäuden im Sinne der LBauO sind Werbeanlagen oberhalb des Schnittpunktes "Wand-Dach" (Oberdachwerbung) und Werbeanlagen an Fassaden, die den Schnittpunkt "Wand-Dach" überschreiten, unzulässig.
- 2.1.3 Werbeanlagen und sonstige Anlagen mit wechselndem, laufendem oder blinkendem Licht, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder vergleichbare Anlagen sind unzulässig.
- 2.1.4 Die Errichtung von Werbeanlagen am Siedlungsrand, die zur freien Landschaft hin ausgerichtet sind, ist unzulässig.

### 3. Hinweise

#### Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser

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

#### Bodenfunde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich die Überreste eines römischen Langtums mitamt Grabfeld. Bauliche Eingriffe bedürfen daher einer archäologischen Untersuchung. Funde und Befunde im Sinne des § 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) müssen unverzüglich gem. § 17 Abs. 1 DSchG der Denkmalkommission (Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Große Langgasse 29, 55116 Mainz - Tel: 0631 2016 300; Fax: 0631 2016 333; Email: archaeologie-mainz@online.de) mündlich oder schriftlich angezeigt werden. Die Anzeige kann auch bei der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Mainz, dem Bauamt, Abteilung Denkmalpflege erfolgen. Erdarbeiten sind bis spätestens eine Woche vor Beginn der Denkmalfachbehörde mitzuteilen.

#### Besonderer Artenschutz

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG sind zu beachten. Im Vorfeld aller Baumaßnahmen ist rechtzeitig vor Baubeginn festzustellen, ob besonders oder streng geschützte Tierarten bzw. europäische Vogelarten von den Baumaßnahmen oder ihren Auswirkungen betroffen sind. In diesem Bebauungsplan können dies vor allem Feldhamster und ihre Winterquartiere oder brütende Vögel sein. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Das Umweltamt der Stadt Mainz bereit gerne bei Artenschutzfragen. Zur Vermeidung der Vernichtung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten dürfen Rodungs- und Fällungsarbeiten von Gehölzbeständen nur außerhalb der Vegetationsperiode vom 01.03. bis 30.09. erfolgen.

#### Lichtimmissionen

Zur Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf die Tierwelt der benachbarten geschützten Flächen wird auf die Veröffentlichung der Deutschen Lichttechnischen Gesellschaft e. V. Berlin hingewiesen. Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen künstlicher Lichtquellen", LITG-Publ. Nr. 12 (1996), ISBN 3-92787-14-0. Zu beachten ist insbesondere der dortige "Anhang über die schädliche Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere - insbesondere auf Vögel und Insekten - und Vorschläge zu deren Minderung".

#### Tankstellen

Die Errichtung einer Tankstelle bedarf einer gesonderten Zustimmung der Deutschen Bahn, da hier mögliche Gefahren, z.B. durch Funkenflug, ausgeschlossen werden müssen.

#### Nachbarschaft zu Bahnanlagen

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

### 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).

Bauordnungsverordnung (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 Plinhalts (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 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 19.06.2014 (GVBl. 2014, S. 161).

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 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. 2014, S. 245).

Abstimmung			
Am	Ergebnis	Datum	Unterschrift
60 - Bauamt	Kataster geprüft		

CAD - Planelemente			
Plantitel	Dateiname	Stand	Ort / Pfad
Plan, Legende, Layout	G 149 Pl.dwg	20.04.15	
Digitale Stadtgrundkarte	Stadtgrundkarte G149TUM.dwg	09.07.13	
textliche Festsetzungen	6-TF-G 149.gd.doc	17.04.15	

Verfahren	Genehmigung
1. Auftragserteilung durch den Stadler gemäß 2 Abs. 1 BauGB	Datum: 20.04.15
2. Öffentliche Bekanntmachung des Auftragsbeschlusses gemäß § 1 Abs. 1 BauGB	16.03.08
3. Öffentliche Bekanntmachung der Bürgerbefragung	08.02.17
4. Bürgerbefragung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	
5. Bauausführung vom 15.02.13 bis 06.03.15	
6. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 1 Abs. 1 BauGB	
7. Beschluss zur Errichtung / Abgrenzung des Offens, Auslegung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	
8. Öffentliche Bekanntmachung des Offens und der Baueinrichtung / Anfertigung der Auslegung vom 15.02.13 bis 06.03.15	
9. Katasterbescheid nach dem Kataster gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	
10. Genehmigung der Höhen-Vereinbarung/Anträge gemäß § 8 Abs. 1 BauGB	
11. Ausfertigung	
12. Bekanntmachung des Beschlusses / der Genehmigung und Höhenfestsetzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

Beauftragter	Schnitt	Gezeichnet	Gezeichnet
Abteilungsleiter	Neumert	Steglich	Strobach
Amtsleiter	Maier		Ausfertiger/ Mainz
Ingenieur			
	Beigeordnete		Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Mainz  
 Stadtplanungsamt  
 Bebauungsplan  
 Planstufe II

G 149

"Gewerbegebiet Am Hemel"

