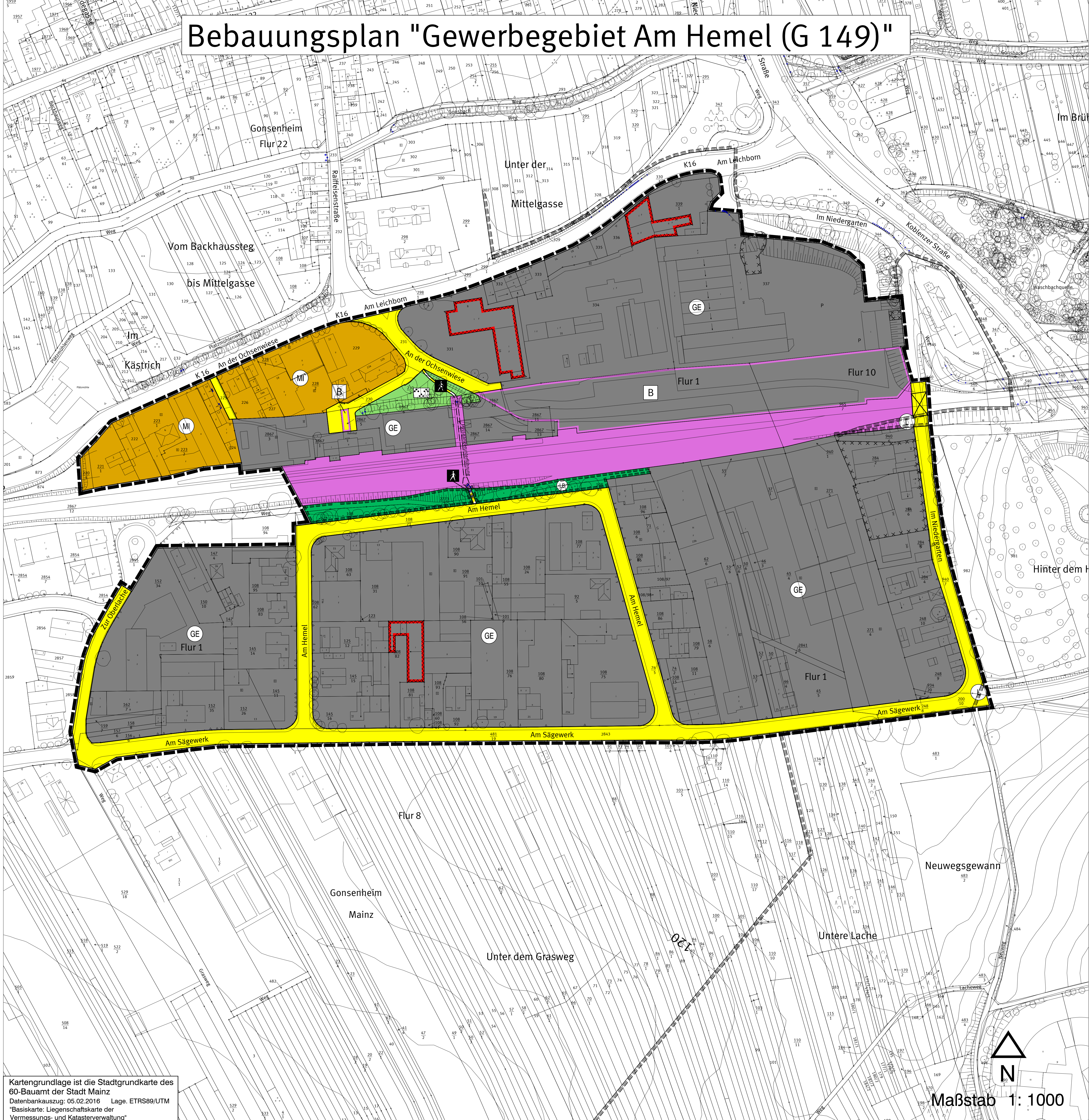


Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Hemel (G 149)"



Kartengrundlage ist die Stadtgrundkarte des 60-Baumt der Stadt Mainz
 Datenbankauszug: 05.02.2016 Lage: ETRS89/UTM
 Basis: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung

Maßstab 1: 1000

Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

GE Gewerbegebiet (§ 6 BauNVO)

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

Strassenbegrenzungslinie

Strassenverkehrsfläche

Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

A Fußweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 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

Bahn 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)

30 Bemaßung

1:1000 Katastergrundlage 1 : 1 000

U Unterführung

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:

- Vergnügungsstätten.

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

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 Kosmetikkartell
- 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 Großboote)
- Spielwaren, Sportartikel (außer Großteile)
- Waffen, Jagd- und Angelbedarf (außer Großteile)
- Kunst und Antiquitäten (außer Möbel)
- Einrichtungszubehör (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 Einzelhandelsbetriebs 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 m² 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 zu ersetzen.

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 cm 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 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. Bauordnungrechtliche 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 Behälterinhalt und bis zu 3 m 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 wasserrichtigen 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.

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 berät 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 Beflyanzungen eine Beeinträchtigung des Schienenverkehrs verursacht wird. Für Beflyanzungen 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 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I 2015, S. 1722).
- 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 (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 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I 2015, S. 1474).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I 2010, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I 2015, S. 2450).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2595), zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I 2015, S. 1474).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. 2015, S. 77).
- Einwohnerverzeichnis (EinwV) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. 2015, S. 477).
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27.11.2015 (GVBl. 2015, S. 383).
- Landesgesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Landeswassergesetz - LWG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. 2014, S. 245).

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.

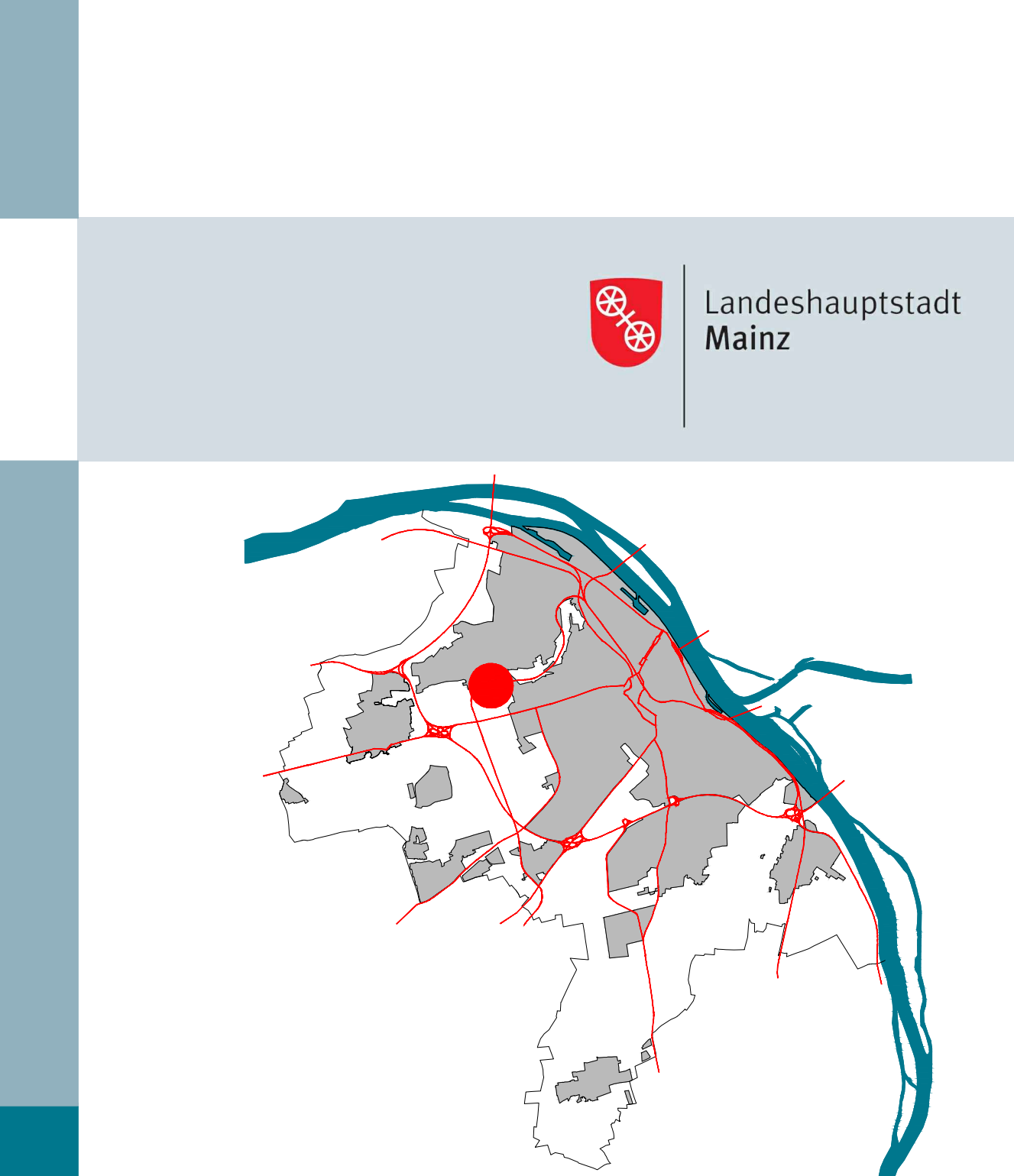
Abstimmung			
Amt	Ergebnis	Datum	Unterschrift
60 - Bauamt	Kataster geprüft	15.02.2016	<i>(Signature)</i>

CAD - Planelemente			
Planteil	Dateiname	Stand	Ort / Pfad
Plan, Legende, Layout	G 149_S.dwg	05.02.16	
Digitale Stadtgrundkarte	89_6304_UFM.dwg	05.02.16	
textliche Festsetzungen	6-TF-G 149.jg.doc	21.01.16	

Verfahren	Genehmigung
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	Datum: 06.02.16 15.07.15
2. Öffentliche Beteiligung des Aufstellers/Verfassers gemäß § 2 Abs. 3 BauGB	08.03.08
3. Öffentliche Beteiligung der Bürgerbefragung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	08.03.08
4. Bürgerbefragung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (son. Anhörung vom 19.02.13 bis 06.03.13)	15.07.15
5. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	15.07.15
6. Öffentliche Beteiligung des Orts- und der Bauamts (Antrag vom 22.09.15 bis 23.10.15)	15.09.15
7. Beschluss zur weiteren (eingeschränkten) öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB (Antrag der Auslegung des Bebauungsplanes)	
8. Öffentliche Beteiligung des Orts- und der Bauamts (erweiterte) (Antrag vom 15.11.15 bis 16.12.15)	
9. Seltungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 5 Abs. 1 BauGB	
10. Genehmigung der Notizen/Verwaltungsnotizen gemäß § 5 Abs. 1 BauGB	
11. Anzeigefrist	
12. Bekanntmachung des Beschlusses / der Genehmigung und des Erlaubnisses gemäß § 6 Abs. 1 BauGB	

Beauftragter	Schnitt	Zeichner/in	Neumittel	Stellglied
Abteilungsleiter				
Amtssteller	Maier			Ausgefordert/ Mainz
Ingenieur				
	Beigeordnete			Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Mainz Stadtplanungsamt Bebauungsplan Satzungsbeschluss "Gewerbegebiet Am Hemel"



Landeshauptstadt Mainz

G 149