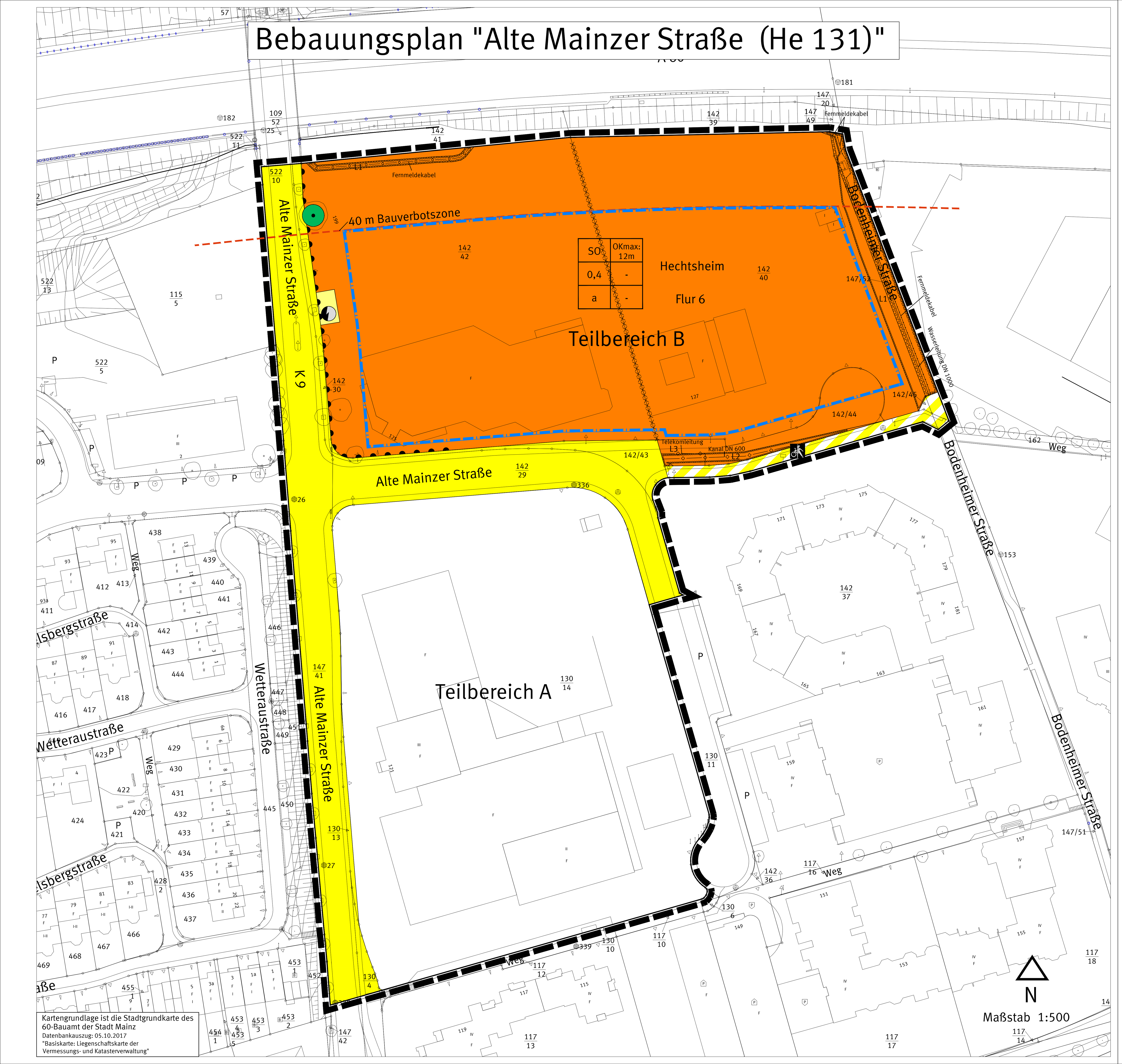
Bebauungsplan "Alte Mainzer Straße (He 131)"



Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen
Füllschema der Nutzungsschablone

SO	OKmax: 12m	Art der baulichen Nutzung	Höhe baulicher Anlagen
0,4	-	Grundflächenzahl (GRZ)	-
a	-	Bauweise	-

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

Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel und Gewerbe (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)
0,4 Grundflächenzahl
OKmax:12m Höhe baulicher Anlagen

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
a abweichende Bauweise

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Strassenbegrenzungslinie
öffentliche Verkehrsflächen
öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
Rad- und Fussweg
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Versorgungsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)

Versorgungsflächen
Zweckbestimmung:
Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen unterirdisch (Art der Leitung siehe Planeintrag) mit beidseitigem Schutzstreifen

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

GFL Fläche mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht
L1/L2/L3 Leitungsrechte siehe textl. Festsetzungen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Katastergrundlage 1 : 500
40 m Bauverbotszone (FstrG § 9)
XXXXXXX Abgrenzung für die Installation von Nistgeräten siehe textl. Festsetzungen 5.2

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "Alte Mainzer Straße (He 131)"

"Teilbereich A"

Der Bebauungsplan "Alte Mainzer Straße (He 131)" ergänzt im "Teilbereich A" den rechtskräftigen Bebauungsplan "Bereich Alte Mainzer Straße / südlich der Bundesautobahn A 60 (He 96)" bezüglich Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel. Die diesbezüglich bisher geltenden Regelungen des "He 96" werden hierdurch ersetzt.
Die im "He 96" getroffene Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als "Mischgebiet" gilt weiterhin.

Die im "W 65" getroffenen Festsetzungen, beispielsweise zum Maß der baulichen Nutzung, zur Höhe baulicher Anlagen, etc. gelten weiterhin vollumfänglich.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 **Einzelhandel**

Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten sind 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)
- Schnittblumen
- Haushaltswaren, Glas, Geschirr, Porzellan
- Geschenkartikel, Bastelartikel und Kunstgewerbe
- 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
- Musikinstrumente und Musikalien
- Campingartikel (außer Großteile)
- Spielwaren, Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe, Badebekleidung und -artikel außer
  - ➢ Sportgroßgeräte generell,
  - ➢ Geräte, Funktionsartikel und Funktionsbekleidung, die ausschließlich zur Ausübung einer der folgenden spezifischen Sportarten dienen:
    - Golf
    - Motorradfahren
    - Reiten
    - Fechten
    - Segeln, Surfen, Rudern, Paddeln
    - Tauchen
    - Motor- und Segelflug (nicht Modellflug)
    - Drachenfliegen, Gleitschirmfliegen, Fallschirmspringen, Ballonfahren
- Waffen, Jagdbedarf (außer Großteile)
- Kunst und Antiquitäten (außer Möbel)
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- Textilien, Heimtextilien

In Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind diese aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente als branchentypische Randsortimente auf einer Verkaufsfläche von bis zu 5 % des Einzelhandelsbetriebes, jedoch maximal 450 m², zulässig.

"Teilbereich B"

Die Regelungsinhalte der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne "Bereich Alte Mainzer Straße / südlich der Bundesautobahn A 60 (He 96)" und "Bodenheimer Straße (W 65)" werden im "Teilbereich B" vollständig durch den Bebauungsplan "Alte Mainzer Straße (He 131)" ersetzt.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird als Sondergebiet "Einzelhandel und Gewerbe" (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

1.2 **Sondergebiet "Einzelhandel und Gewerbe" (SO)**

Das im Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet "Einzelhandel und Gewerbe" dient vorwiegend der Unterbringung von nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben, d.h. ohne zentrenrelvante Sortimente, sowie von Gewerbebetrieben aller Art.

Zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe ohne Flächenbegrenzung gemäß den textlichen Festsetzungen 1.3
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser 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.

1.3 **Einzelhandel**

In dem festgesetzten Sondergebiet "Einzelhandel und Gewerbe" gemäß § 11 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)
- Schnittblumen
- Haushaltswaren, Glas, Geschirr, Porzellan
- Geschenkartikel, Bastelartikel und Kunstgewerbe
- 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
- Musikinstrumente und Musikalien
- Campingartikel (außer Großteile)
- Spielwaren, Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe, Badebekleidung und -artikel außer
  - ➢ Sportgroßgeräte generell,
  - ➢ Geräte, Funktionsartikel und Funktionsbekleidung, die ausschließlich zur Ausübung einer der folgenden spezifischen Sportarten dienen:
    - Golf
    - Motorradfahren
    - Reiten
    - Fechten
    - Segeln, Surfen, Rudern, Paddeln
    - Tauchen
    - Motor- und Segelflug (nicht Modellflug)
    - Drachenfliegen, Gleitschirmfliegen, Fallschirmspringen, Ballonfahren
- Waffen, Jagdbedarf (außer Großteile)
- Kunst und Antiquitäten (außer Möbel)
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- Textilien, Heimtextilien

In Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind diese aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente als branchentypische Randsortimente auf einer Verkaufsfläche von bis zu 5 % des Einzelhandelsbetriebes, jedoch maximal 450 m², zulässig.

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

2.1 **Höhe baulicher Anlagen**

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch Planeintrag festgesetzt.

2.2 **Höhenbezugspunkt**

Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der durch Planeintrag festgesetzten Oberkanten baulicher und sonstiger Anlagen ist die Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, 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 Grundfläche**

Die im Bebauungsplan für das Sondergebiet "Einzelhandel und Gewerbe" festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 In der abweichenden Bauweise "a" sind Gebäude innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in offener Bauweise gemäß § 22 Abs.2 BauNVO, jedoch ohne Begrenzung ihrer Länge zu errichten.

4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

4.1 Für die in den Plan übernommenen Kanal- und Wasserleitungen sowie Kabeltrassen (Fernmeldekabel und Telekommunikation) sind Schutzstreifen festgesetzt. Diese Streifen sind von jeglicher Bebauung (hierzu zählen auch Mauern und Zaunfundamente) freizuhalten.

4.1.1 Für die Wassertransportleitung (DN 1000) ist ein Schutzstreifen von 10,0 m Breite festgesetzt. Beidseitig der Leitungstrasse sind auf einer Breite von jeweils 5,0 m das Anpflanzen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern unzulässig.

4.1.2 Für die im Nordosten verlaufenden 4 Fernmeldekabel ist ein Schutzstreifen von 2,0 m Breite festgesetzt. Beidseitig der Leitungstrasse sind auf einer Breite von jeweils 1,0 m das Anpflanzen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern unzulässig.

4.1.3 Für die im Süden verlaufende Kanalleitung (DN 500 und DN 600) ist Schutzstreifen von 3,0 m Breite festgesetzt. Beidseitig der Leitungstrasse ist auf einer Breite von jeweils 1,5 m das Anpflanzen von tiefwurzelnden Gehölzen unzulässig.

4.1.4 Die im Süden verlaufende Telekommunikationsleitung (Telekom) ist von jeglicher Bebauung (hierzu zählen auch Mauern und Zaunfundamente) freizuhalten, das Anpflanzen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern ist unzulässig.

5. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 **Maßnahmen zur Minimierung der Bodenversiegelung**

Der Anteil der versiegelten Flächen ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Bei allen Neu- und Umbaumaßnahmen ist daher die Minimierung des Versiegelungsgrades anzustreben. Nicht überdachte 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. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z. B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.)

5.2 **Installation von Nistgeräten**

Für den Verlust potentieller Fledermausquartiere sind im Bereich östlich der Abgrenzungslinie für die Installation von Nistgeräten 15 Stk. Spaltenquartiere für Fledermäuse an den südöstlichen und /oder südwestlichen Gebäudefassaden anzubringen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

5.3 **Externe Artenhilfsmaßnahmen**

5.3.1 Für den Verlust potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten potentiell vorkommender Halbhöhlen- und Höhlenbrüter sind auf externen Flächen in der Gemarkung Mainz-Gonsenheim, Flur 22, Flurstücksnummern 690, 811 und 821 insgesamt 21 Stk. Nisthilfen (davon sind 12 Stk. für Höhlenbrüter und 9 Stk. für Nischenbrüter vorzusehen) gemäß den Vorgaben des Umweltberichtes (Abbildungen Nr. 5-3, 5-4 und 5-5 des Umweltberichtes) anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

5.3.2 Für den Verlust potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Bluthänfling und Klappergrasmücke bzw. anderer Freibrüter ist auf der diesem Bebauungsplan zugeordneten externen Fläche, Gemarkung Gonsenheim, Flur 22, Flurstücksnummer 821 ein 500 m² großer Gehölzbestand aus standortgerechten, heimischen Arten gemäß der Vorgaben des Umweltberichtes (Kapitel 5.4) anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

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

6.1 Für die durch Planeintrag festgesetzte Fläche "L 1" wird ein Leitungsrecht zugunsten der berechtigten Ver- und Entsorgungsträger (Stadtwerke Mainz AG) festgesetzt. Innerhalb des Leitungsrechtes ist die Errichtung von Bauwerken und das Lagern von Materialien unzulässig.

6.2 Für die durch Planeintrag festgesetzte Fläche "GFL" wird ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der berechtigten Ver- und Entsorgungsträger (Stadtwerke Mainz AG) festgesetzt.

6.3 Für die durch Planeintrag festgesetzte Fläche "L 2" wird ein Leitungsrecht zugunsten der berechtigten Ver- und Entsorgungsträger (Wirtschaftsbetrieb Mainz und Stadtwerke Mainz AG) festgesetzt.

6.4 Für die durch Planeintrag festgesetzte Fläche "L 3" wird ein Leitungsrecht zugunsten der berechtigten Ver- und Entsorgungsträger (Deutsche Telekom AG) festgesetzt.

7. Grünplanerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 **Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

Bei allen Neu- und Umbaumaßnahmen ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche als Freifläche gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Mindestens 25 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche/ gärtnerisch anzulegenden Freifläche sind mit hauptsächlich heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen (Arten und Mindestqualität siehe Pflanzenauswahlliste Umweltbericht Anhang A.1).

Je angefangener 100 m² zu begrünender Fläche ist mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum mit mind. 18/20 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Grünflächen und Gehölzbestände sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7.2 **Einfriedungen**

Einfriedungen sind mit Gehölzen (Arten und Mindestqualität siehe Pflanzenauswahlliste Umweltbericht Anhang A.1) bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen (Arten und Mindestqualität siehe Pflanzenauswahlliste Umweltbericht Anhang A.3) zu begrünen. Die Pflanzungen sind gemäß der guten fachlichen Praxis auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Verwendung von Stacheldraht und reihige Anpflanzungen aus Nadelgehölzen oder immergrünen Laubgehölzen werden ausgeschlossen.

7.3 **Dachbegrünung**

Bei Neubaumaßnahmen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung bei einer zusammenhängenden Fläche ab 20 m² zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Zu verwenden ist eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation (Arten siehe Pflanzenauswahlliste Umweltbericht Anhang A.4) mit einer Substratstärke 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 bis zu einem Anteil von max. 30 % sind von der Begrünungspflicht ausgeschlossen.)

7.4 **Fassadenbegrünung**

Tür- und/ oder fensterlose Wand- oder Fassadenflächen sind mit Gehölzen (Arten und Mindestqualität siehe Pflanzenauswahlliste Umweltbericht Anhang A.1) bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen (Arten siehe insbesondere Pflanzenauswahlliste Umweltbericht Anhang A.3) 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 m² aufweisen. Die Pflanzungen sind gemäß der guten fachlichen Praxis auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7.5 **Stellplatzbegrünung**

Bei allen Neu- und Umbaumaßnahmen sind je angefangene 4 ebenerdige (Kfz-) Stellplätze mindestens 1 hauptsächlich heimischer und standortgerechter groß- oder mittelkroniger Laubbaum (Arten und Mindestqualität siehe Pflanzenauswahlliste Umweltbericht Anhang A.2) mit einem Stammumfang von mindestens 18 / 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig nachzupflanzen.

Unter den Bäumen sind jeweils Pflanzscheiben von mind. 6 m² Größe und mind. 12 cbm durchwurzelbarem Raum vorzusehen. Die Pflanzscheiben sind durch geeignete Maßnahmen vor Überfahren zu schützen.

8. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der im Plan als zu erhalten festgesetzte Walnussbaum ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Während der Bauzeit ist der Walnussbaum gemäß DIN 18920 zu schützen. Bei Verlust ist der Baum durch einen standortgerechten und einheimischen großkronigen Laubbaum (mit einem Stammumfang von mind. 20 / 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu ersetzen. Von den Standorten der Ersatzpflanzungen kann geringfügig abgewichen werden.

II. Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen
(§ 88 LBauO, § 9 Abs. 4 BauGB)

1. **Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

Die nicht überbaubaren Flächen sind vollständig zu begrünen und mit hauptsächlich heimischen und standortgerechten Gehölzen gem. den Pflanzenauswahllisten des Umweltberichtes (Anhang A) gärtnerisch zu gestalten.

2. **Gestaltung von Mülltonnenstandplätzen**

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 (Arten und Mindestqualität siehe Pflanzenauswahlliste Umweltbericht Anhang A.1 und A.3) einzugrünen.

3. **Dachform und Dachneigungen**

Es sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung zulässig.

4. Werbeanlagen

4.1 Werbepylone und Werbetürme sind unzulässig.

4.2 An oder auf Gebäuden im Sinne der LBauO sind Werbeanlagen oberhalb des Schnittpunktes "Wand-Dach" (Überdachwerbung) und Werbeanlagen an Fassaden die den Schnittpunkt "Wand-Dach" überschreiten unzulässig.

4.3 Werbeanlagen und sonstige Anlagen mit wechselndem, laufendem oder blinkendem Licht, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder vergleichbare Anlagen sind unzulässig.

4.4 Innerhalb der Bauverbotszone zur Autobahn (40 m vom Fahrbahnrand) ist die Errichtung von Werbeanlagen unzulässig.

4.5 Innerhalb der Baubeschränkungszone zur Autobahn (100 m vom Fahrbahnrand) ist die Errichtung von Werbeanlagen, die zur Autobahn hin ausgerichtet sind, unzulässig.

III. Hinweise

1. Energie/ Klimaschutz
Bei Neu- und Umbauten im Geltungsbereich des "He 131" sind die aktuell geltenden gesetzlichen Vorgaben zum energetischen Standard (auch für Nicht-Wohngebäude) einzuhalten (EnEV in der jeweils aktuell geltenden Fassung).

2. Nachbarschaft zur Autobahn

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Baubeschränkungszone dürfen keine Industrieansiedlungen mit Rauch- und Nebelbildung errichtet werden, um eine Verkehrsgefährdung auf der Autobahn zu vermeiden. Darüber hinaus bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen innerhalb dieses Bereiches der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

3. Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser

Aufgrund § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
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 m³ Behälterinhalt und bis zu 3 m 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 den Untergrund über Schluckbrunnen bzw. Rigolen bedarf wegen der damit verbundenen Verunreinigungsgefahr nach § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
Die technischen Ausführungen der Versickerung, die Standorteignung sowie das Erlaubnis- und/oder Genehmigungsverfahren sind mit der Stadtverwaltung Mainz abzustimmen. Ab 500 m² angeschlossene abflusswirksame Fläche je Versickerungsanlage ist die obere Wasserbehörde für das Erlaubnisverfahren zuständig.
Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser darf nur über unbelasteten Boden erfolgen.

4. Besonderer Artenschutz

4.1 Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 BNatSchG sind zu beachten. Zur Vermeidung der Tötung, 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 Hecken auf das Vorkommen o. g. Arten zu untersuchen.

4.2 Beim Neu- oder Umbau ist immer ein Einbringen von Fledermausquartiermöglichkeiten sowie Vogelnisthilfen zu empfehlen. Hausbewohnende Fledermäuse wie die Zwergfledermaus und gebäudebrütende Vogelarten wie der Mauersegler finden aufgrund der heutigen Bauweise (Vollwärmedämmung) kaum noch Quartier- und Nistmöglichkeiten an Neubauten. Es ist daher wichtig, ihnen als bestandsstützende Maßnahme Möglichkeiten zu geben, an oder in Gebäuden einen Unterschlupf zu finden.

4.3 Umbau-und /oder Abrissarbeiten sind außerhalb der Brutperiode, hier aus Gründen des Fledermausschutzes, nur im Zeitraum vom 1.11 bis 28.02 durchzuführen. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt und sind nicht vermeidbar, ist bei der zuständigen Naturschutzbehörde eine Befreiung / Ausnahme nach § 67 / § 45 BNatSchG zu beantragen.

4.4 Beim Bau großer Fensterfronten ist darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu minimieren. Nachfolgend werden beispielhaft mögliche Maßnahmen angeregt: Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich bestimmte Vogelschutzgläser zu verwenden. Hierzu zählen u.a. reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von höchstens 15 Prozent, Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sollen dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler, 2012,. www.vogelglas.info/public/leitfaden-voegel-und-glas_dt.pdf) bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen zu entsprechen.

4.5 Eine Ausleuchtung des Eingriffsraums mit UV-Licht-Anteilen (Verwendung von z.B. Natriumdampflampen oder getakteten LED-Leuchten) ist zu vermeiden, um kollisionsträchtige Situationen mit Fledermäusen zu vermeiden.

4.6 Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna sollten 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 Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz berät gerne bei Artenschutzfragen.

5. Bodenschutz – Altlastenverdacht

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich der Altstandorte "Ehemalige Ziegelei Aloys Richardt" und "Ehemalige Betriebstankstelle Autohaus Karl & Co.", die im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz unter den Nummern 315 00000-5110 und 315 00000-3024 registriert sind.

Der "Teilbereich B" des "He 131" (Nummer 315 00000-5110 "Ehemalige Ziegelei Aloys Richardt") ist gegenwärtig als "altlastverdächtiger Altstandort (in Bearbeitung)" eingetragen.

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren, Nutzungsänderungen oder sonstigen Vorhaben, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, ist die Obere Bodenschutzbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Mainz) zu beteiligen. Dies gilt auch für Verfahren zur Erteilung der Erlaubnis für die Versickerung von Niederschlagswasser.

Alle Eingriffe in den Untergrund sind gutachtlich zu begleiten und zu dokumentieren.

Im Bereich von Grünflächen ist der durchwurzelbare Bodenhorizont mindestens in der Mächtigkeit der Grabungstiefe aus unbelastetem Boden entsprechend den Vorgaben des § 12 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) herzustellen.

Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser darf nur über unbelasteten Boden erfolgen. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen des jeweiligen wasserrechtlichen Verfahrens vorzulegen.

6. Denkmalschutz, Bodenfunde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "He 131" befindet sich möglicherweise das nicht erforschte Gebiet um den ehemaligen Standort der untergegangenen Stiftskirche bzw. Klosteranlage "Heiligkreuz" oder auch "St. Maria im Felde" genannt, befinden. Das Entdecken eines Kulturdenkmals ist zu vermuten.

Erd- und Bauarbeiten sind gem. § 21 Abs. 2 DSchG (Denkmalschutzgesetz) der Denkmalfachbehörde, Direktion Landesarchäologie, Große Langgasse 29, 55116 Mainz, rechtzeitig, jedoch spätestens eine Woche vor Beginn, anzuzeigen.

Sollte es im Geltungsbereich des "He 131" zu Funden und Befunden nach § 16 Denkmalschutzgesetz (DschG) kommen, sind diese gemäß § 17 Abs.1 DschG unverzüglich der Denkmalfachbehörde, Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Große Langgasse 29, 55116 Mainz (Telefonnummer: 06131 / 2016-300, Fax 06131 / 2016-333, E-Mail: archaeologie-mainz@t-online.de) mündlich oder schriftlich mitzuteilen. Die Anzeige könne auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Mainz, dem Bauamt, Abteilung Denkmalpflege erfolgen.

IV. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I 2017, S. 2808).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I 2017, S. 1057).

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 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I 2017, S. 1057).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 17.08.2017 (BGBl. I 2017, S. 3202).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I 2016 S. 94),zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 Abs. 14b des Gesetzes vom 20.07.2017(BGBl. I S. 2808).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetztes vom 18.07.2017 (BGBl. I 2017, S. 2771).

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).

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. 2017, S. 21).

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutz-gesetz - **LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. 2016, S. 583).

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz–**LWG**) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch § 28 des Gesetztes vom 27.11.2015 (GVBl. 2015, S. 383).

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).

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	09.10.17	i.A. [Unterschrift]

CAD - Planelemente

Planteil	Dateiname	Stand	Ort / Pfad
Plan, Legende, Layout	Bplan He131 S.dwg	09.10.17	
Digitale Stadtgrundkarte	SGK He131UTM.dwg	05.10.17	
textliche Festsetzungen	3_TF-He131.msy.docx	05.10.17	

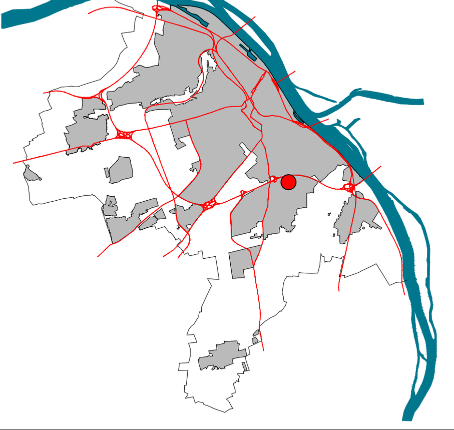
Verfahren — Genehmigung

	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	03.02.16
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	05.02.16
3. Ortsübliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung:	05.02.16
4. Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. Aushang vom 16.02.16 bis 02.03.16 :	
5. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:	28.06.17
6. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer: Auslegung vom 10.07.17 bis 25.08.17 :	30.06.17
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
	Schuy
Zeichner/in	Steglich
	Neumert
Abteilungsleiter	Strobach

Amtsleiter Ingenthron	Mainz	Ausgefertigt, Mainz
	Beigeordnete	Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Bebauungsplan He 131
Satzungsbeschluss

"Alte Mainzer Straße"

Landeshauptstadt Mainz