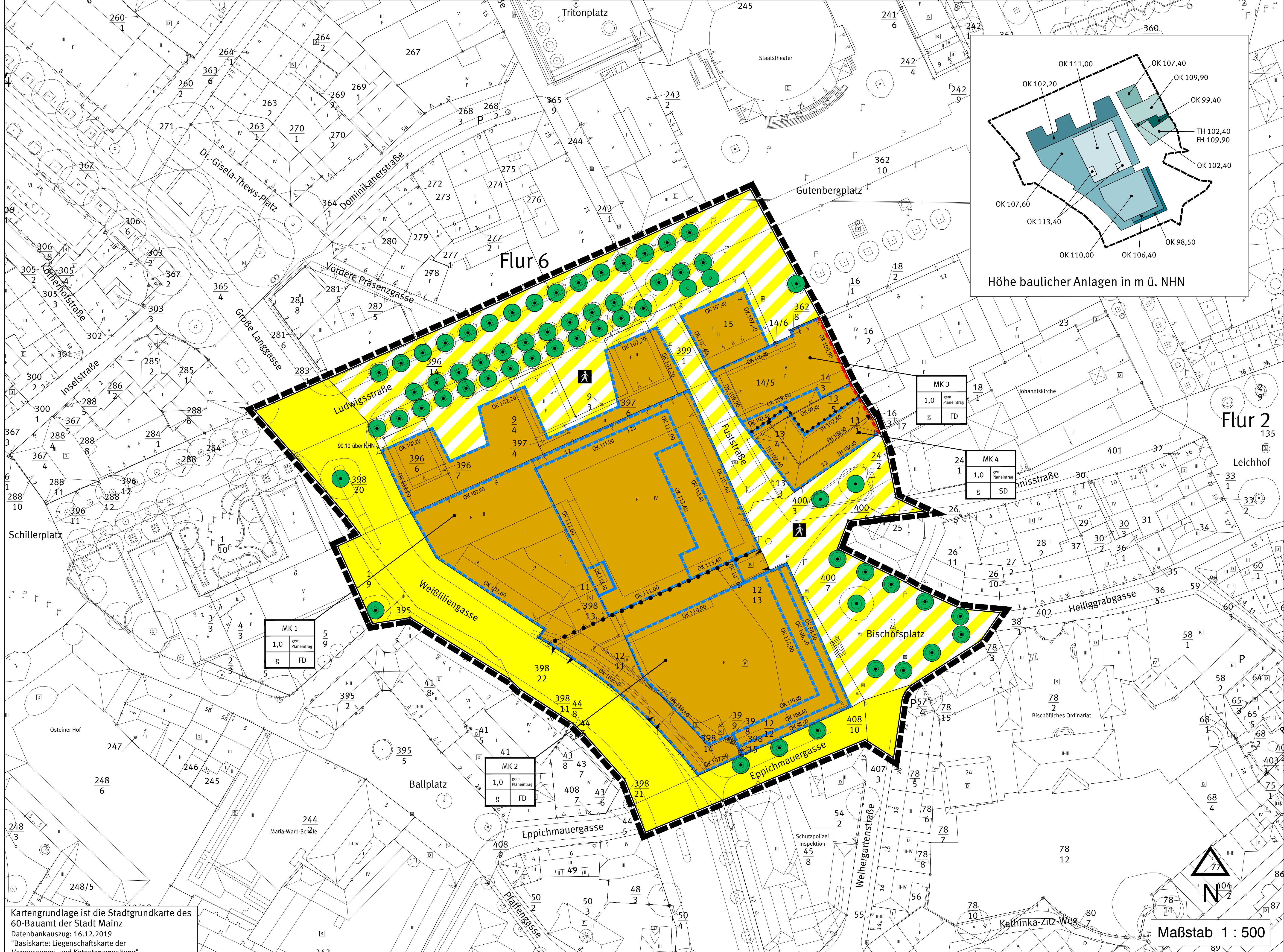


Bebauungsplan "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"



Kartengrundlage ist die Stadtgrundkarte des 60-Bauamts der Stadt Mainz
 Datenbankauszug: 16.12.2019
 Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung

Maßstab 1 : 500

Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen

Füllschema der Nutzungsschablone

MK 1	Art der baulichen Nutzung	
1,0	perm. Planung	Grundflächenzahl (GRZ)
g	FD	Oberkante baulicher Anlagen
		Bauweise
		Dachform

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

- MK, Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

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

- OK Maximale Oberkante baulicher Anlagen, in Meter über Normalhöhennull (NHN)
- TH Maximale Traufhöhe, in Meter über Normalhöhennull (NHN)
- FH Maximale Firsthöhe, in Meter über Normalhöhennull (NHN)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Baulinie
- Baugrenze
- g geschlossene Bauweise
- FD Flachdach
- SD Satteldach

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- Fußgängerbereich
- Ein- und Ausfahrtsbereich

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. 25a/b BauGB)

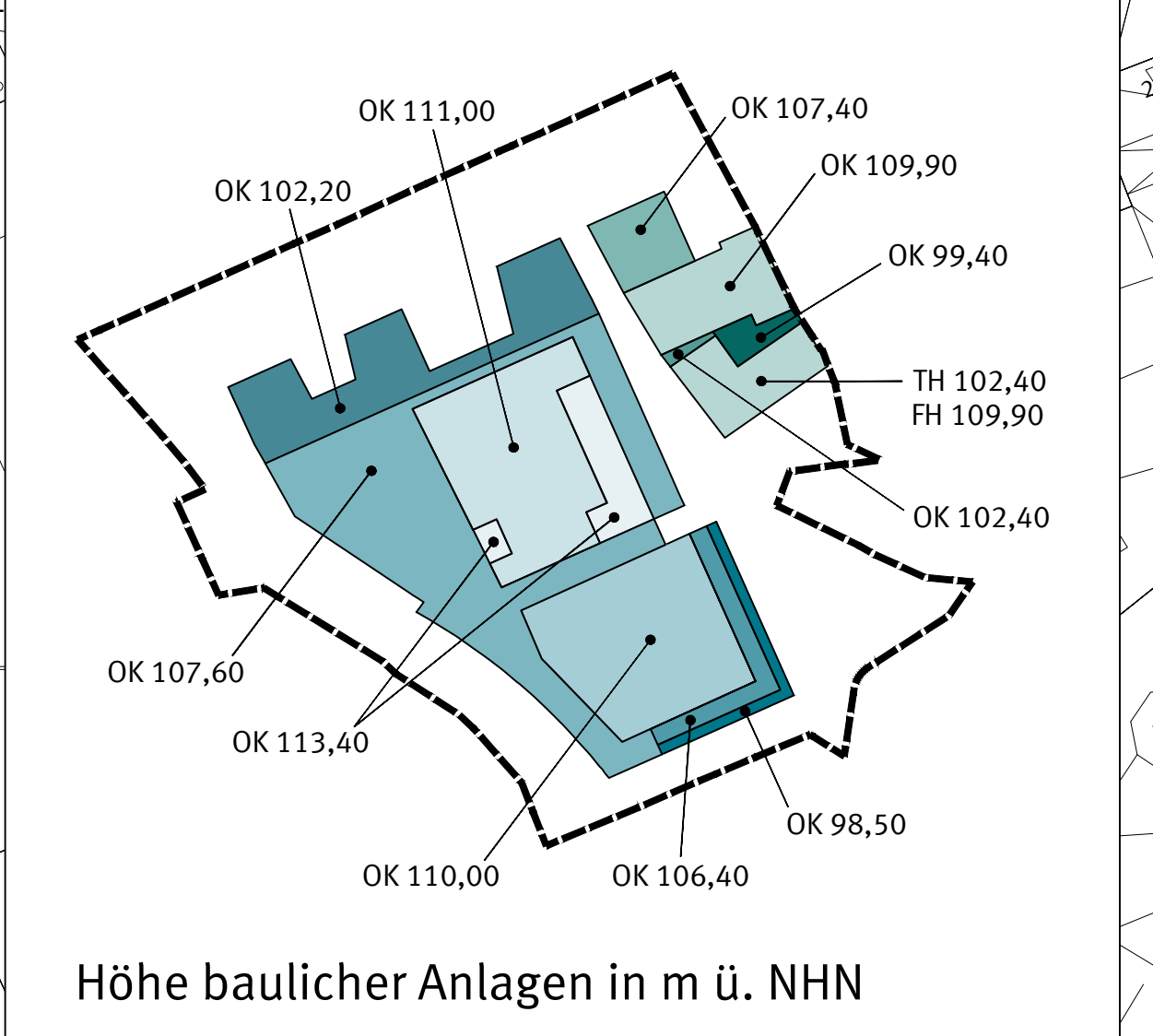
- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugbietes
- Höhenbezugspunkt für Festsetzungen, Angaben in Meter über Normalhöhennull (NHN)
- Stellung der baulichen Anlagen

Sonstige Darstellung

- Katastergrundlage 1 : 500



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße (A 262)"

Bei der vorliegenden Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen handelt es sich um einen ersten Bebauungsplanentwurf (Planstufe 1), der im weiteren Bauleitplanverfahren verfeinert und ergänzt wird.

- Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 7 BauNVO, § 31 BauGB)
 - Die im Bebauungsplan festgesetzten Kerngebiete "MK 1", "MK 2", "MK 3" und "MK 4" dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Zulässig sind:

 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungstätigkeiten,
 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Parkhäuser und Großgaragen (siehe textliche Festsetzungen I.1.5),
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
 - Sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes (siehe textliche Festsetzungen I.1.6).
 - Videoteken und Sex-Shops sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.
 - Vergnügungstätigkeiten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig. Ausnahmsweise sind Vergnügungstätigkeiten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (nicht-kerngebietstypische Vergnügungstätigkeiten) zulässig.
 - Tankstellen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO fallen, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.
 - In den Kerngebieten "MK 1", "MK 3" und "MK 4" sind Parkhäuser und Großgaragen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.
 - In den Kerngebieten "MK 1" und "MK 2" sind oberhalb des 3. Obergeschosses Wohnungen zulässig. In den Kerngebieten "MK 3" und "MK 4" sind oberhalb des 2. Obergeschosses Wohnungen zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-20 BauNVO und § 23 BauNVO)
 - Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (absolute Gebäudehöhe) ist durch Planeintrag als Zahlenwert in Metern über NHN festgesetzt.
 - Höhenbezugspunkt

Die in den Kerngebieten durch Planeintrag festgesetzten maximal zulässigen Oberkanten der baulichen Anlagen beziehen sich auf das Höhenniveau Normalhöhennull (NHN).
 - Überschreitung der zulässigen Oberkanten

Durch technische Anlagen und Dachaufbauten (z. B. Fahrstuhlhallen, Solaranlagen, Klimageräte) kann die festgesetzte Höhe der Oberkanten baulicher und sonstiger Anlagen ausnahmsweise und soweit funktional erforderlich um maximal 2,50 m überschritten werden.
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind - mit Ausnahme der durch Planeintrag festgesetzten Bereiche für Ein- und Ausfahrten - keine weiteren Grundstückein- und/oder Grundstücksausfahrten zulässig.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a, b BauGB)
 - Dachbegrünung

Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile sowie Dachein- und Dachaufbauten sind von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen.

Sofern Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen errichtet werden, sind diese mit der Dachbegrünung zu kombinieren.
 - Fassadenbegrünung

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 und über einen vorhandenen oder herstellbaren Bodenanschluss verfügen. Zusammenhängende Teilflächen sind Wand- und Fassadenflächen, die eine rechteckige Fläche bilden, deren schmale Seite mindestens 3,00 m aufweist. Die Pflanzungen sind gemäß der guten fachlichen Praxis auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- Grünplanerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)
 - Erhalt von Bäumen

Die 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 mit einem Stammumfang von mindestens 25/30, gemessen in einem Meter Höhe, an Ort und Stelle zu ersetzen sowie dauerhaft zu unterhalten.

- Anpflanzen von Bäumen**

Die durch Planeintrag festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen sind als hochstämmiger landschafts- und standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 25/30, gemessen in einem Meter Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen** (§ 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)
 - Dachform**
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausschließlich Flachdächer (FD) zulässig.
 - Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Bereiches des Kerngebietes "MK 4" sind ausschließlich symmetrisch geneigte Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung zwischen 45° und 50° zulässig. Dachaufbauten/ Dacheinschnitte dürfen hier in der Summe maximal die Hälfte der Breite des darunter liegenden Gebäudes einnehmen.
 - Dachaufbauten**

Dachaufbauten in Form von technischen Anlagen (z. B. Fahrstuhlhallen, Klimageräte) dürfen maximal 25 % der Dachfläche in Anspruch nehmen, müssen mindestens 3,00 m von den Außenwänden der Gebäude zurücktreten und sind in Gruppen zusammenzufassen und vollständig einzuhauseln. Die Errichtung von Photovoltaik- / Solaranlagen ist hiervon ausgenommen.
- Hinweise**

Überplanung von rechtskräftigen Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan "A 262" überlagert Teilbereiche der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne "Baublocke südlich der Ludwigsstraße (A 233)" und "Baublocke südlich der Ludwigsstraße - Ergänzung (A 233/1A)". Mit Rechtskraft des "A 262" werden die genannten Bebauungspläne in den überlagerten Bereichen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes "A 262" ersetzt.

Dachbegrünnungssatzung

Der Bebauungsplan "Dachbegrünnungssatzung für die Innenstadt und Neustadt von Mainz (DG5)" vom 01.07.1993 ist zu beachten.

Verkehrsflächen

Die innere Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in der Planzeichnung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Baumschutz

Zu erhaltende Bäume sind für die gesamte Dauer der Baumaßnahmen im Stamm-, Kronen- und Wurzelbereich gemäß DIN 18920 zu schützen.
- Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 2017, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2020 (BGBl. I 2020, S. 1728).
 Baunutzungsverordnung (BaUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I 2017, S. 3786).
 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 290 der Verordnung vom 29.06.2020 (BGBl. I 2020, S. 1328).
 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I 2010, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 des Gesetzes vom 29.06.2020 (BGBl. I 2020, S. 1328).
 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I 2020, S. 1408).
 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. 2019, S. 112).
 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. 2020, S. 297).
 Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzgesetz - LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. 2020, S. 287).
 Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. 2020, S. 287).
 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 Grün- und 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		

CAD - Planenelemente			
Planenteil	Dateiname	Stand	Ort / Pfad
Plan, Legende, Layout	ByPlan_A262_Plan.dwg	04.01.21	
Digitale Stadtgrundkarte	SEK_A262_UTM.dwg	16.12.19	
textliche Festsetzungen	3-IF-A262_Is.docx	04.01.21	

Verfahren		Genehmigung	
	Datum		Datum
1. Auftragsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	04.12.13		
2. Öffentliche Bekanntmachung des Auftragsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB			
3. Öffentliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung			
4. Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (zweimalige Anhörung vom ... bis ...)			
5. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB			
6. Öffentliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer der Auslegung			
7. Beschluss zur erneuten / abgeschickten öffentl. Auslegung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB aufgrund der Änderung des Bebauungsplanentwurfes			
8. Öffentliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer / abgeschickten Auslegung vom ... bis ...			
9. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB			
10. Genehmigung des Höhenvermessungsbüros gemäß § 10 Abs. 2 BauGB			
11. Ausfertigung			
12. Bekanntmachung des Beschlusses / der Genehmigung und Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB			

Bearbeiter/in	Staub		
Zeichner/in	Ethlich		
Abteilungsleiter	Rosenkranz		
Amtsleiter	Mainz		Ausfertiger: Mainz
Strobach	Beigeordnete		Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Mainz
 Stadtplanungsamt
 Bebauungsplanentwurf
 Planstufe I

A 262

Einkaufsquartier südlich der Ludwigsstraße

