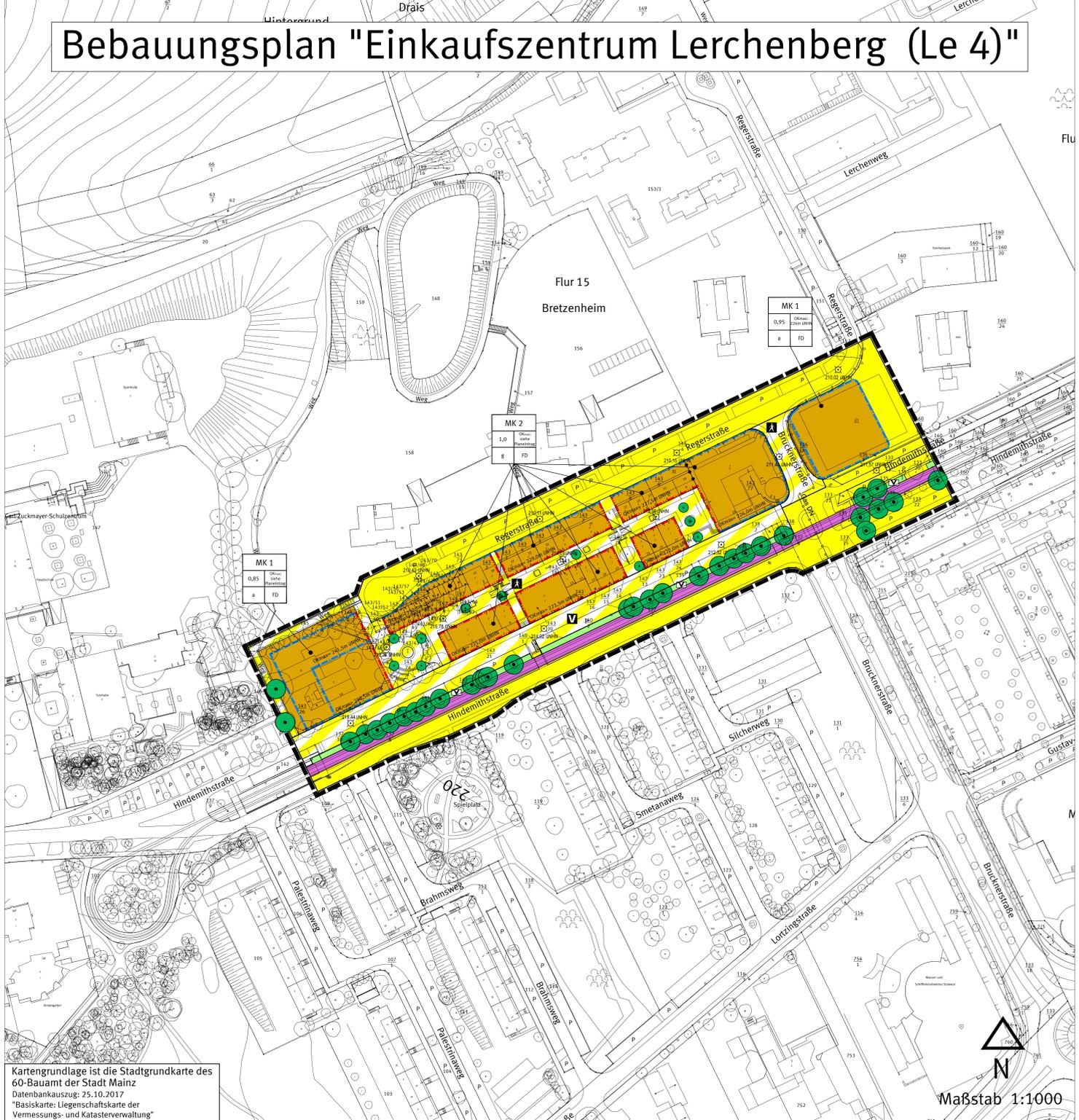


Bebauungsplan "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)"



Kartengrundlage ist die Stadtgrundkarte des 60-Bauamt der Stadt Mainz
 Datenbankauszug: 25.10.2017
 Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung

Maßstab 1:1000

Legende

- Planungsrechtliche Festsetzungen
 Flächenschema der Nutzungsschablonen
- | MK | Art der baulichen Nutzung |
|-----|---------------------------|
| 1.0 | Ordnung |
| a | FD |
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- OKmax Maximale Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen in Meter über NHN
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Baulinie
- Baugrenze
- a abweichende Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- Dachform (§ 88 LBauO, § 9 Abs. 4 BauGB)
- FD Flachdach
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
- Fußweg
- Verkehrsberuhigter Bereich
- ÖPNV - Trasse
- Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Versorgungsleitungen unterirdisch (Art der Leitung siehe Planeintrag)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:
- Straßenbegleitgrün
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (siehe textl. Festsetzung o. l.)
- 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)
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Sonstige Darstellung
- Bemassung
- Katastergrundlage 1 : 1000
- Höhennpunkt, Angaben in Meter ü. Normalhöhennull

TEXTUELLE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "Einkaufszentrum Lerchenberg (Le 4)"

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Kerngebiet**
Die im Bebauungsplan gemäß § 7 BauNVO festgesetzten Kerngebiete "MK 1" und "MK 2" dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.
In den festgesetzten Kerngebieten "MK 1" und "MK 2" sind zulässig:
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Wohnungen.
Im Erdgeschoss sind Wohnungen unzulässig. Die Erdgeschosszone bezieht sich auf die Höhenlage der Fußgängerzone.
Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Höhenbezugspunkt**
Die in den Kerngebieten "MK 1" und "MK 2" durch Planeintrag festgesetzten maximal zulässigen Oberkanten der baulichen Anlagen beziehen sich auf das Höheniveau Normalhöhennull (NHN).
 - Überschreitung der zulässigen Oberkanten**
Durch technische Anlagen und Dachaufbauten (z. B. Fahrstuhlhallen, Solaranlagen, Klimageräte) können die festgesetzten maximal zulässigen Oberkanten der baulichen und sonstigen Anlagen ausnahmsweise und soweit funktional erforderlich um maximal 3,00 m überschritten werden.
 - Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl**
Innerhalb der festgesetzten Kerngebiete "MK 1" darf die zulässige Grundfläche gemäß § 31 Abs. 1 BauGB durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch oberirdische Nebenanlagen ist unzulässig.
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - In der abweichenden Bauweise "a" dürfen die Gebäude innerhalb der Baufenster ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Die Bebauung hat in Form eines zusammenhängenden Gebäudekörpers zu erfolgen.**
 - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und Nr. 22 BauGB)**
 - Tiefgaragen sind innerhalb der festgesetzten Kerngebiete auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.**
 - Die Errichtung von Müllsammelstandorten ist nur innerhalb von Gebäuden zulässig.**
 - Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind innerhalb des Bebauungsplanes unzulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).**
 - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Reduzierung der Versiegelung**
Der Anteil befestigter Flächen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken: Nicht überdachte Zuwege, Fuß- und Radwege, sowie ebenerdige Kfz-Stellplätze einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten sind – soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen – ausschließlich in wasserundurchlässigen Belägen und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 - Leitungsrecht**
Das durch Planeintrag festgesetzte Leitungsrecht "L" ergeht zugunsten der berechtigten Versorgungsträger.
 - Vorkkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Beleuchtung außerhalb von Gebäuden**
Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeckeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna sind im Freien ausschließlich geschlossene, warmweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 3.000 K) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht (Abstrahlwinkel von max. 70° zur Vertikalen) zu verwenden.
Hinweis: Als Entomofauna wird die Gesamtheit aller Insektenarten einer Region bezeichnet.

- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und b BauGB)**
- Anpflanzen von Bäumen**
An den durch Planeintrag festgesetzten Standorten für Baumpflanzungen sind hochstämmige, einheimische landschafts- und standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm, gemessen in einem Meter Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Unter den Bäumen sind jeweils Pflanzscheiben von mind. 6 m² Größe und mind. 12 cm durchwurzelbarem Raum vorzusehen. Die Pflanzscheiben sind durch geeignete Maßnahmen vor Überfahren bzw. sonstigen Beeinträchtigungen zu schützen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig nachzupflanzen. Von den zeichnerisch festgesetzten Standorten für Baumpflanzungen kann in geringem Umfang abgewichen werden. Zwingend vorgeschrieben ist die Anzahl der im Plan festgesetzten Bäume.
- Erhaltung von Bäumen**
Die Bäume an den durch Planeintrag festgesetzten Standorten sind dauerhaft gegen jede Beeinträchtigung zu schützen und bei Verlust durch hochstämmige, einheimische landschafts- und standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm, gemessen in einem Meter Höhe, an Ort und Stelle zu ersetzen sowie dauerhaft zu unterhalten.
- Dachbegrünung**
Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung sind bei einer zusammenhängenden Fläche ab 10 m² zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist mindestens eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation 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% der Gesamtdachfläche sind von der Begrünungspflicht ausgeschlossen.
- Fassadenbegrünung**
Tür- und 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 m² aufweisen und über einen vorhandenen oder herstellbaren Bodenschluss 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. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind straßenbündige Wandflächen.
- Tiefgaragenbegrünung**
Decken von Tiefgaragen, die nicht mit Gebäuden, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen überbaut werden, sind vollständig mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsflächen anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Für die Erdaufschüttungen über Drainschicht sind folgende Mindeststärken festgesetzt:
Rasen/ niedrige Bepflanzung: 60 cm
hochwachsende Sträucher und klein- und mittelkronige Bäume 100 cm
großkronige Bäume: 150 cm
- Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 88 LBauO, § 9 Abs. 4 BauGB)**
 - Dachform**
 - Innendächer**
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 110° zulässig.
 - Dachaufbauten**
 - Dachaufbauten in Form von technischen Anlagen (z. B. Fahrstuhlhallen, Klimageräte) dürfen max. 25% der Dachfläche in Anspruch nehmen, müssen mindestens 3,00 m von den Außenwänden der Gebäude zurücktreten und sind in Gruppen zusammenzufassen und vollständig einzuhausen. Die Errichtung von Solaranlagen ist hiervon ausgenommen.**
- Hinweise**
 - Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser**
Aufgrund § 55 (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.
Sofern es die Bodenverhältnisse ermöglichen, ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) breitflächig und unter Ausnutzung der belebten Bodenzone z. B. über flach angelegte Versickerungsmulden auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, dem Grundwasser zuzuführen.
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 Standortierung, die technische Ausführung der Versickerungsanlage sowie die formalen Erfordernisse für das Erlaubnisverfahren sind mit der Stadtverwaltung Mainz abzustimmen. Ab 500 m² angeschlossene abflusswirksame Fläche je Versickerungsanlage ist die obere Wasserbehörde für das Erlaubnisverfahren zuständig.

- Archäologische Funde**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich möglicherweise im Quellbereich der römischen Wasserleitung. Sollte es zu Funden und Befunden nach § 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in diesem Bereich kommen, sind diese gemäß § 17 Abs. 1 DSchG unverzüglich der Denkmalbehörde, Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Große Langgasse 29, 55116 Mainz (Tel.: 2016-300, Fax: 2016-333, E-Mail: archaologie-mainz@t-online.de) mündlich oder schriftlich mitzuteilen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Mainz, dem Bauamt, Abteilung Denkmalpflege, erfolgen. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- Besonderer Artenschutz**
 - Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 BNatSchG sind zu beachten. Zur Vermeidung der Vernichtung, Beschädigung oder Gefährdung besonders geschützter und bestimmter anderer Tierarten i. S. 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 abzureiende Gebäude auf das Vorkommen o. g. Arten zu untersuchen. In diesem Bebauungsplan können insbesondere brütende Vögel betroffen sein. Außerhalb des o.g. Zeitraums ist eine weitere artenschutzrechtliche Beurteilung erforderlich; insbesondere ist sicherzustellen, dass keine Vögel im Baufeld brüten.
Werden Verbotbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung/Ausnahme nach § 67/§ 45 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.**
 - Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu minimieren. Große Glasflächen, z.B. die über mehr als ein Geschoss gehen, Über-Eck-Verglasungen und transparente Absturzsicherungen sind möglichst auszuschließen. Nachfolgend werden beispielhaft mögliche Maßnahmen angeregt: Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich bestimmte gegen Vogelschlag gesicherte Gläser 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 oder Brise Solel (feststehender Sonnenschutz). Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sollen dem jeweils aktuellen Stand der Technik entsprechen. Sofern große Glasflächen, transparente Absturzsicherungen etc. geplant sind, wird eine Abstimmung mit dem Grün- und Umweltamt zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas empfohlen.**
 - Als Bestand stützende Maßnahme wird grundsätzlich empfohlen, an den Gebäuden Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel/ Fledermäuse) vorzusehen. Nähere Auskünfte erteilt das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz.**
- 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).
Bauordnungsverordnung (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 - (Planzeichnungsverordnung - 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: Als Entomofauna wird die Gesamtheit aller Insektenarten einer Region bezeichnet.

Abstimmung			
Amt	Ergebnis	Datum	Unterschrift
60 - Bauamt	Kataster geprüft		

CAD - Planenelemente			
Plantteil	Datename	Stand	Ort / Pfad
Plan, Legende, Layout	Bldat Le 4 PL.dwg	12.03.21	
Digitale Stadtgrundkarte	SGK 104.dwg	28.08.19	
Textuelle Festsetzungen	3-016.L.docx	01.03.21	

Verfahren		Genehmigung	
Nr.	Beschreibung	Datum	
1.	Auftragsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	07.02.18	
2.	Örtliche Bekanntmachung des Auftragsbeschlusses gemäß § 1 Abs. 1 BauGB	23.03.18	
3.	Örtliche Bekanntmachung der Bürgeranhörung		
4.	Bürgeranhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. Auslegung von ...		
5.	Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB		
6.	Örtliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer der Auslegung von ...		
7.	Beschluss zur erneuten / ergänzenden öffentl. Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgrund der Änderung des Bebauungsplanentwurfes		
8.	Örtliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer der erneuten / ergänzenden Auslegung von ...		
9.	Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB		
10.	Genehmigung des Nebenversammlungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 2 BauGB		
11.	Ausgehört		
12.	Bekanntmachung des Beschlusses / der Genehmigung und Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB		

Bearbeiter/in	Grub		
	Leiter		
Zeichner/in	Neumer		
Abteilungsleiter	Broschhaus		
Amtsleiter	Maiz		Ausgefertigt, Mainz
Strebach			
	Beigeordnete		Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Mainz Stadtplanungsamt Bebauungsplan Planstufe I

"Einkaufszentrum Lerchenberg"

