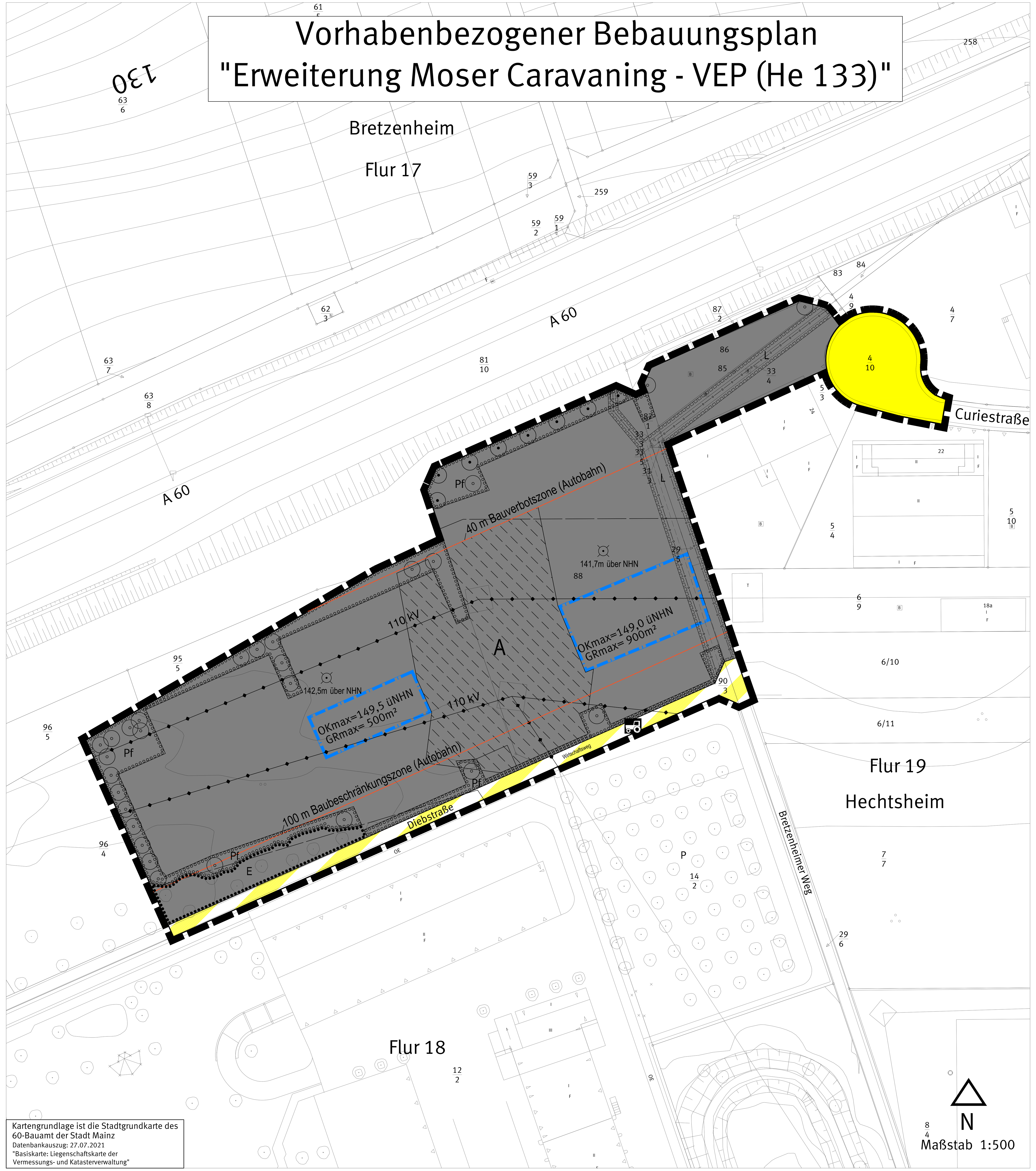
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Erweiterung Moser Caravaning - VEP (He 133)"



Kartengrundlage ist die Stadtgrundkarte des 60-Bauamt der Stadt Mainz
Datenbankauszug: 27.07.2021
"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung"

Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

Grundfläche (GR)

- 500m² – max. zulässige Grundfläche (als Höchstmaß)

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)

- Baugrenze

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

- Strassenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsflächen
- öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  Zweckbestimmung:
  - Wirtschaftsweg

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

- L – Fläche mit Leitungsrecht (siehe textl. Festsetzung)

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)

- Pf – Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzung)
- E – Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 141,7 m über NHN – Höhenpunkt, Angaben in Meter über Normalhöhennull
- Versorgungsleitungen oberirdisch (Art der Leitung siehe Planeintrag) mit beidseitigem Schutzstreifen
- Versorgungsleitungen unterirdisch mit beidseitigem Schutzstreifen
- A – Schutzbereich Hochspannungsmasten
- 40 m Bauverbotszone / 100 m Baubeschränkungszone (FstrG § 9)

Sonstige Darstellung

- Katastergrundlage 1 : 1000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGS-PLAN "Erweiterung Moser Caravaning-VEP (He 133- VEP)"

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Vorhabenbezogene Festsetzungen im Gewerbegebiet
(§ 12 Abs. 3a BauGB)

Im Rahmen der im Folgenden festgesetzten Nutzungen für das festgesetzte Gewerbegebiet (GE) sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

2. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)

2.1 Gewerbegebiet (GE)

Das im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet "GE" dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

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

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Die gemäß § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

3. Einzelhandel

3.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe mit den nachfolgend genannten zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig (§ 1 Abs. 7 und § 1 Abs. 8 BauNVO):
- 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, Sport-bekleidung, Sportschuhe, Bade-bekleidung 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 zulässig.

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

4.1 Höhe von Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen

Nebenanlagen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 146,5 m über NHN zulässig.

4.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebiets darf die zulässige Grundfläche durch die in § 14 Abs. 2 BauNVO und durch die in § 19 Abs.4 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

4.3 Höhenbezugspunkt

Die im Gewerbegebiet durch Planeintrag festgesetzten maximal zulässigen Oberkanten der baulichen und sonstigen Anlagen beziehen sich auf das Höhenniveau Normalhöhennull (NHN).

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

5.1 Im räumlichen Geltungsbereich sind Tiefgaragen unzulässig.

5.2 Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Bereiches "A" sind Nebenanlagen, Carports und Garagen unzulässig. Stellplätze sind zulässig.

6. Verkehrsflächen sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Herstellung von privaten Grundstücksein- bzw. Grundstücksausfahrten entlang der Diebstraße und des Bretzenheimer Weges ist unzulässig.

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

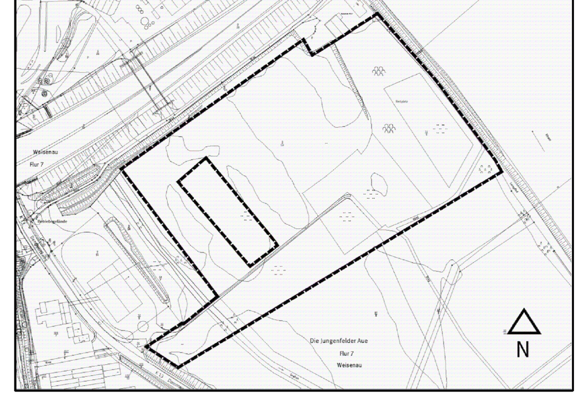
7.1 Reduzierung der Versiegelung

Der Anteil befestigter Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken: nicht überdachte Zuwege, Fuß- und Radwege sowie oberirdische Kfz- Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten - soweit andere gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen - ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen (beispielhaft: Splittfugenpflaster oder offenporiges Wabenfugenpflaster) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

7.2 Externe Kompensationsflächen

Den Eingriffen des Bebauungsplanes wird im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB folgende Fläche zugeordnet:

- Flurstück 9/59, Flur 7, Gemarkung Weisenau (Lothary-Aue):



Auf dem o.g. Flurstück ist auf einer Fläche von 45.500 qm* durch Mahd mit Mahdgutentnahme oder Beweidung das vorhandene Intensivgrünland in ein extensives Grünland zu entwickeln.

Auf einer Fläche von 500 qm* des o.g. Flurstücks sind Wiesensoden abzutragen und mit einer Initialansaat aus kräuterreichem Regiosaatgut für frisch-feuchte Standorte zu extensivem Grünland zu entwickeln.

Die auf dem o.g. Flurstück vorhandenen Gehölzstrukturen mit einer Fläche von 16.773 qm* sind dauerhaft zu erhalten.

Auf dem o.g. Flurstück ist zudem der asphaltierte Weg mit einer Flächengröße von 500 qm* vollständig zu entsiegeln und nach den oben genannten Vorgaben als extensives Grünland zu entwickeln.

** Details zur Lage und Ausbildung der Flächen sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan "He 133-VEP" zu entnehmen.*

7.3 Installation von Nisthilfen (Turmfalke)

Innerhalb des Plangebiets ist auf neuen oder bestehenden Gebäuden gemäß den Vorgaben des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages ein Nistkasten für Turmfalken an einer nach Norden ausgerichteten Gebäudefassade zu installieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

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

8.1 Das durch Planeintrag festgesetzte Leitungsrecht "L" ergeht zugunsten der berechtigten Ver- und Entsorgungsträger.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Beleuchtung außerhalb von Gebäuden

Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna sind im Freien ausschließlich LED- Lampen mit warmweiß getöntem Licht (Farbtemperatur maximal 3.000 K) und mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht mit einem Abstrahlungswinkel von maximal 70 Grad zur Vertikalen zu verwenden.

Redaktioneller Hinweis: Als Entomofauna wird die Gesamtheit aller Insektenarten einer Region bezeichnet.

10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)

10.1 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen und nicht als Zufahrt oder Stellplatz befestigt werden, vollständig gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Auf mindestens 20 % der zu begrünenden Flächen sind heimische und standortgerechte Gehölze (Sträucher, Bäume) gemäß der Artenauswahlliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Auf je angefangene 100 m² der gärtnerisch oder als Grünfläche angelegten Fläche ist mindestens ein groß- oder mittelkroniger Baum nach Maßgabe der Artenauswahlliste mit einem Stammumfang von 18/20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

10.2 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 20° 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, nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile sowie Dachein- und Dachaufbauten sind von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen.

10.3 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 gemäß der Artenauswahlliste 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.

10.4 Anpflanzung von Bäumen

Die durch Planeintrag festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen sind als hochstämmiger, heimischer und standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm, gemessen in einem Meter Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Artenvorgaben der Artenauswahlliste sind verbindlich anzuwenden.

Von den durch Planeintrag festgesetzten Standorten für Baumpflanzungen kann abgewichen werden. Die Standorte können z. B. an Leitungen, Zuwegungen und Zufahrten sowie bereits bestehende Baumstandorte angepasst werden. Zwingend vorgeschrieben ist die Anzahl der im Plan festgesetzten Bäume.

10.5 Erhaltung 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 gemäß der Artenauswahlliste mit einem Stammumfang von mindestens 25/30, gemessen in einem Meter Höhe, an Ort und Stelle zu ersetzen sowie dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

10.6 Pflanzfläche "Pf"

Die durch Planeintrag festgesetzten Pflanzflächen "Pf" sind mit heimischen standortgerechten Sträuchern (Mindestqualität 3xv von 60 bis 100 cm) in einer Dichte von 0,7 Pflanzen/qm gemäß der Artenauswahlliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang von Pflanzen sind gleichwertige Neupflanzungen vorzusehen. Die Artenvorgaben der Artenauswahlliste sind verbindlich anzuwenden.

10.7 Erhaltsfläche "E"

Auf der durch Planeintrag festgesetzten Erhaltungsfläche "E" sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft gegen jede Beeinträchtigung zu schützen und zu unterhalten. Bei Abgang von Pflanzen sind gleichwertige Neupflanzungen vorzusehen.

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

1. Dachaufbauten

1.1 Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.

2. Einhausung und Begrünung von Mülltonnenstandplätzen

2.1 Mülltonen oder Müllbehälter auf privaten Grundstücken sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Ummauerung oder Einhausung der Sicht und der direkten Sonneneinstrahlung zu entziehen und intensiv mit landschafts- und standortgerechten hochwachsenden Gehölzen oder mit rankenden Pflanzen gemäß der Artenauswahlliste einzugrünen.

3. Einfriedung

3.1 Zur Einfriedung der Grundstücke sind ausschließlich blickdurchsichtige Zäune zulässig. Die Einfriedungen sind in sockelloser Bauweise zu errichten und müssen so ausgestaltet werden, dass bodenlebende Tiere (z.B. Igel, Reptilien, Amphibien) die Einfriedung bis zu einer Höhe von mindestens 10 cm ebenerdig passieren können

4. Zulässigkeit von Werbeanlagen

4.1 Werbepylone und Werbetürme sind unzulässig.

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

4.3 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen maximal 25 % der Wandfläche pro Gebäudeseite überdecken. Die maximal zulässige Größe gilt auch für Werbeanlagen in Einzelbuchstaben. Hier bemisst sich die Größe der Werbeanlage nach der Fläche des fiktiven Rechtecks, welches die Werbeanlage umschreibt.

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

4.5 Freistehende Werbeanlagen sind inklusive der sichtbaren Verankerung mit dem Erdboden bis zu einer Höhe von 5,0 m, einer Breite von 2,0 m und einer Tiefe von 0,5 m zulässig. Je Grundstückszufahrt ist nur eine frei stehende Werbeanlage zulässig.

III. Hinweise

Überplanung rechtskräftiger Bebauungspläne

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "He 133-VEP" überplant und ersetzt in seinem räumlichen Geltungsbereich einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Erweiterung des Gewerbegebietes Mainz- Hechtsheim (He 105)", einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Erweiterung des Gewerbegebietes Mainz-Hechtsheim Teil Süd - 1. Änderung (He 150/ 1.Ä")", einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Erweiterung des Gewerbegebietes Mainz-Hechtsheim Teil Süd - 3. Änderung (He 105/ 3.Ä") und einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Vorflutkanal Hohe Angewann - Wildgraben (He 55)".

Nachbarschaft zur Autobahn

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Baubeschränkungszone bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen innerhalb dieses Bereiches der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

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. 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 3,00 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.

Besonderer Artenschutz

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten.

Auf den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan und die darin enthaltenen Karten und Maßnahmen wird verwiesen. Die im Gutachten formulierten artenschutzfachlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind einzuhalten.

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 01.10. bis zum 28.02. vorgenommen werden.

Vor Beginn aller Abriss-, Sanierungs- oder Baumaßnahmen sind im Vorfeld vorhandene Bäume, Gebäude, bauliche Anlagen im Sinne der LBauO und das Baufeld auf das Vorkommen o. g. Arten vertiefend zu untersuchen. Die Bestimmungen des § 24 (3) Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) sind zu beachten. In diesem Bebauungsplan können insbesondere brütende Vögel und Fledermäuse betroffen sein. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist zudem ein Konzept zum Erhalt der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz berät gerne bei Artenschutzfragen.

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG 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 (je nach Scheibengröße können ergänzende Maßnahmen erforderlich sein), 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 jeweils geltenden Stand der Technik entsprechen. Bei der Verwendung größerer Glaselemente (Übereckverglasungen etc.), ist ein mit dem Grün- und Umweltamt einvernehmlich abgestimmtes Maßnahmenkonzept vorzulegen.

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.

Baumschutz

Auf die festgelegten Maßnahmen zum Baum- und Pflanzerhalt wird verwiesen. Diese sind einzuhalten.
Zu erhaltende Bäume und Gehölze sind für die gesamte Dauer aller Baumaßnahmen inklusive im Bereich von Einfriedungen im Stamm-, Kronen- und Wurzelbereich gemäß DIN 18920 zu schützen. Vor Baubeginn sind die jeweils betroffenen Bäume als Beurteilungsgrundlage für den Baumerhalt sowie für erforderliche Schutzvorkehrungen im Stamm-, Kronen- und Wurzelbereich bspw. nach DIN 18920 flächen- sowie höhenmäßig exakt einzumessen. Die für die zu errichtenden Gebäude vorzusehenden Baugruben sollen einen Abstand von 2,0 m zum Kronentraufbereich einhalten. Flächen unter Bäumen, soweit sie nachweislich befestigt werden müssen, sind wurzelschonend herzustellen. Erdarbeiten im Traufbereich der Bäume sind ohne Wurzeldruck in Handschachtung bzw. mittels Saugbagger bis in eine maximale Tiefe von 0,2 m auszuführen. Verdichtungen haben nur statisch ohne Vibration zu erfolgen.

Erdarbeiten - Bodenschutz

Der Oberboden - sofern vorhanden - ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915, Blatt 2 abzuschieben, zu lagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Eine Vermischung von Humushorizont und Unterboden ist auszuschließen.
Die Böden bereits verdichteter Flächen und von im Rahmen des Baubetriebes beanspruchter Flächen sind tiefgründig zu lockern, soweit diese für eine Begrünungsmaßnahme vorgesehen sind.

Baugrund

Im Zuge der Umsetzung von Einzelbauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bodenfunde

Sollte es 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, mündlich oder schriftlich mitzuteilen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Mainz erfolgen.

IV. Artenauswahlliste für Begrünungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken

Bäume 1. und 2. Ordnung für die Anpflanzflächen außerhalb des Schutzstreifens der Freileitung:

Quercus petraea	Traubeneiche
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	Säulen-Hainbuche

Bäume 3. Ordnung für die Anpflanzfläche innerhalb des Schutzstreifens der Freileitung:

Pyrus pyraster	Wildbirne
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus cerasus	Sauerkirsche
Prunus domestica	Pflaume

Sträucher für die Anpflanzflächen:

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Gemeiner Kreuzdorn
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rosa canina,	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose

Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung:

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Vitis vinifera subsp. sylvestris	Wilder Wein
Wisteria spec.	Blauregen (Glyzinie)

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (**PlanZV**)vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

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 2016 S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 des Gesetzes vom 29.06.2020 (BGBl. I S. 1328).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetztes 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	28.7.2021	[Unterschrift]

CAD - Planelemente

Planteil	Dateiname	Stand	Ort / Pfad
Plan, Legende, Layout	Bplan He 133 S.dwg	28.09.21	
Digitale Stadtgrundkarte	SGK He133.dwg	27.07.21	
textliche Festsetzungen	2-TF-He133.ts.docx	24.09.21	

Vorhabenträger

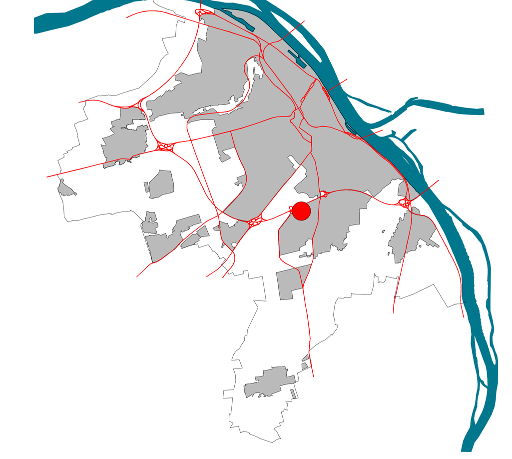
	Datum	Unterschrift
Fa. Moser GmbH & Co VermögensverwaltungsKG Nr. 2 Curiestr. 24, 55129 Mainz		

Verfahren / **Genehmigung**

Verfahren	Datum	Genehmigung
1. Einleitungsbeschluss durch den Stadtrat zur Durchführung eines Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 2 Abs. 1 BauGB:	01.07.20	Eine Genehmigung gem. § 10 Abs.2 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde ist für den Bebauungsplan nicht erforderlich
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	03.07.20	
3. Ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung:	03.07.20	
4. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. Aushang vom 03.08.20 bis 28.08.20 :		
5. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:	10.02.21	
6. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer: Auslegung vom 01.03.21 bis 09.04.21 :	19.02.21	
7. Beschluss zur erneuten / eingeschränkten öffentl. Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB aufgrund der Änderung des Bebauungsplanentwurfes:	17.06.21	
8. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer: erneute / eingeschränkte Auslegung vom 05.07.21 bis 19.07.21 :	25.06.21	
9. Unterzeichnung des Durchführungsvertrages vom Vorhabenträger gemäß § 12 Abs. 1 BauGB		
10. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB:		
11. Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB:		
12. Ausgefertigt:		
13. Bekanntmachung des Beschlusses / der Genehmigung und Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:		

Bearbeiter/in	Groh	
	Straub	
Zeichner/in	Neumert	
Abteilungsleiter	Rosenkranz	
Amtsleiter Strobach	Mainz Beigeordnete	Ausgefertigt, Mainz Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Vorhabenbezogener Bebauungsplan He 133
Satzungsbeschluss

"Erweiterung Moser Caravaning - VEP"

Landeshauptstadt Mainz