

# Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mombacher Straße (H 102)"



Kartengrundlage ist die Stadtgrundkarte des 60-Bauamt der Stadt Mainz  
 Datenbankauszug: 08.12.2022  
 \*Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung\*

## Legende

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
    - eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - Straßenbegrenzungslinie
    - öffentliche Verkehrsflächen
  - Sonstige Planzeichen
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Sonstige Darstellung
    - Benennung
    - Katastergrundlage 1 : 2000
  - Nachrichtliche Übernahmen
    - Bahnanlagen
    - Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "Gewerbegebiet Mombacher Straße (H102)"

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)**
    - Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
 

Das im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet (GE) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.

In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig:

      - Haushaltswaren, Glas, Geschirr, Porzellan
      - Geschenkartikel
      - Textilien und Heimtextilien
      - Einrichtungszubehör (außer/ ohne Möbel)
      - Bastelartikel, Bilder, Kunstgewerbe
      - Nahrungs- und Genussmittel
      - Getränke außer in großen Gebinden
      - Drogeriewaren und Kosmetikartikel
      - Sanitätswaren, Pharmazie
      - Bücher und Zeitschriften
      - Papier und Schreibwaren, Büroartikel (außer Büromöbel und Büromaschinen)
      - 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
      - Elektrogeräte und -artikel (außer Bau- und Installationsmaterial und Elektrowerkzeuge)
      - Nähmaschinen
      - Uhren und Schmuck
      - Musikinstrumente und Musikalien
      - Campingartikel (außer Großteile)
      - Spielwaren, Sportartikel (außer Großteile)
      - Waffen-, Jagd- und Angelbedarf (außer Großteile)
      - Kunst und Antiquitäten (außer Möbel)
      - Schnittblumen
      - Fahrräder und Zubehör

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

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,
      - Vergnügungstätten.
  - Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 88 LBauO, § 9 Abs. 4 BauGB)**
    - Werbeanlagen**
      - Werbepläne und Werbeträger sind unzulässig.
      - Werbeanlagen und sonstige Anlagen mit wechselndem, laufendem oder blinkendem Licht, sowie Laserwerbung, Skybeamer, oder vergleichbare Anlagen sind unzulässig.
      - 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.
      - Die maximale Größe von Werbeanlagen an baulichen und sonstigen Anlagen darf 1/3 der gesamten Fassadenfläche der baulichen und sonstigen Anlage nicht überschreiten.
 

Zur Ermittlung der maximal zulässigen Größe der Werbeanlagen ist diejenige Gebäudefassade heranzuziehen, auf der die Werbeanlage angebracht werden soll.

Die maximal zulässige Größe von Werbeanlagen gilt auch für Werbeanlagen in Einzelbuchstaben. Hier bemisst sich die Größe der Werbeanlage nach der Fläche des fiktiven Rechtecks, welches die Werbeanlage umschreibt.

## 3. Hinweise

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mombacher Straße (H102)" ergänzt in seinem Geltungsbereich vollständig den rechtskräftigen Bebauungsplan "Ausbau des Knotenpunktes Mombacher Tor (H 63)" und den Bebauungsplan "Stadtkern-tangente I, Bauberschneidung (H 40/0)", der jedoch aufgrund formaler Mängel "rechtscheinerweckend" ist.

## Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich mehrere Kulturdenkmäler, die und deren Umgebung im Sinne des § 4 Abs. 1 Satz 4 Denkmalschutzgesetz (DSchG) betroffen sind. Bei den Planungen sind die Auswirkungen auf die Kulturgüter zu überprüfen und erhebliche Eingriffe in Substanz und Erscheinungsbild zu vermeiden. Für Maßnahmen an und in der Umgebung der Kulturdenkmäler ist eine denkmal-schutzrechtliche Genehmigung nach § 13 Abs. 1 DSchG erforderlich.

Die betroffenen Kulturdenkmäler sind die "Mombacher Straße 66 und 68" (ehem. Neue Golden-Ross-Kaserne; Mannschaftsgebäude Nr. 68 und Wirtschaftsgebäude Nr. 66) und die "Mombacher Straße 80" (ehem. Lokomotiv-schuppen).

Zudem verließ das Kulturdenkmal "Rheingauwall" (historische Eisenbahn-überführungen) ursprünglich durch das Plangebiet.

Des Weiteren ist der Randbereich des Grabungsschutzgebiets "Wallstraße-Mombacher Straße" berührt. Eingriffe ins Erdreich dürfen nur mit denkmal-schutzrechtlicher Genehmigung erfolgen, da die begründete Vermutung in diesem Bereich zur Aufdeckung von Kulturdenkmälern besteht.

## Umgang mit nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser

Aufgrund des § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) soll das von Niederschlägen aus dem Bereich bebauter oder befestigter Flächen abfließende Wasser (Niederschlagswasser i.S.d. § 54 WHG) ortsnah versickert werden.

Soweit es sich hierbei um nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser handelt, ist dieses nach Möglichkeit breitflächig oder über flach angelegte Versickerungsmulden auf dem eigenen Grundstück unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht dem Grundwasser zuzuführen.

Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser über z.B. Sickerschächte, Rigolen bedarf (im Gegensatz zur breitflächigen Versickerung) einer wasserrecht-lichen Erlaubnis.

Die Standorteinigung, die technische Ausführung der Versickerung und die Erforderlichkeit eines Zulassungsverfahrens sind mit der unteren Wasserbehörde ab-zustimmen.

Zum Zwecke der Nutzung von Niederschlagswasser als Brauch- und/oder Bereg-nungswasser können Zisternen errichtet werden (diese sind bis 50 m³ Inhalt zu-lassungsfrei).

## 4. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzonenverordnung (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. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Landesbaupflichtverordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Dezember 2022 (GVBl. S. 403)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)

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. S. 287)

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), § 42 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. 2021 S. 543)

## Hinweise: 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.

CAD - Planelemente		
Plantteil	Dateiname	Stand
Plan, Legende, Layout	Bplan H 102 Pl.dwg	05.12.2023
Digitale Stadtgrundkarte	SkG H102 UTM.dwg	08.12.2022
Textliche Festsetzungen	3_FT-H102_La.docx	29.09.2023

Abstimmung			
Amnt	Ergebnis	Datum	Unterschrift
60 - Bauamt	Kataster geprüft		

Verfahren		Genehmigung	
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 7 Abs. 1 BauGB.	01.02.2023		
2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.			
3. Öffentliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung:			
4. Öffentliche Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB; bzw. Auslegung vom			
5. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:			
6. Öffentliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer: Auslegung vom			
7. Beschluss zur erneuten / eingeschränkten öffentl. Auslegung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB aufgrund der Änderung des Bebauungsplanentwurfes:			
8. Öffentliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer: erneute / eingeschränkte Auslegung vom			
9. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB:			
10. Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 19 Abs. 3 BauGB:			
11. Angefertigt:			
12. Bekanntmachung des Beschlusses / der Genehmigung und Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:			

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

Landeshauptstadt Mainz  
 Stadtplanungsamt  
 Bebauungsplan  
 Planstufe I  
 H 102  
 "Gewerbegebiet Mombacher Straße"

