

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "Am Schleifweg (B 161)"

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Höhe baulicher und sonstiger Anlagen

Die in den Bebauungsplänen "B 126" und "B 141 S" durch Planeintrag festgesetzten Gebäudehöhen (als Höchstmaß) gelten für bauliche und sonstige Anlagen.

1.2 Höhenbezugspunkt

Der Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der in den Bebauungsplänen "B 126" und "B 141 S" im Plan festgesetzten maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen (in Metern) ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie und bezogen auf die Mitte der anschließenden Grundstücksbreite. Der Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der zulässigen maximalen Höhe ist auch bei sonstigen Anlagen anzuwenden.

Bei Eckgrundstücken ist zwischen den Höhenbezugspunkten zu vermitteln.

Hinweis: Die Festsetzung 1.2 ersetzt die Festsetzungen "B. Mischgebiet (MI) 1.6.1", "C. Gewerbegebiet (GE) 1.6.1" des Bebauungsplanes "B 126" und die Festsetzung 1.4 des Bebauungsplanes "B 141 S".

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

1. *Werbeanlagen*

1.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

1.2 Werbeanlagen an baulichen und sonstigen Anlagen oberhalb des Schnittpunktes "Wand-Dach" (Überdachwerbung) und Werbeanlagen an Fassaden der baulichen und sonstigen Anlagen, die den Schnittpunkt "Wand-Dach" überschreiten, sind unzulässig.

1.3 Die maximale Größe von Werbeanlagen an baulichen und sonstigen Anlagen darf

- in der Länge -auch in der Summe mehrerer Einzelanlagen- 1/3 der gesamten Gebäudebreite der baulichen und sonstigen Anlage und
- in der Höhe -auch in der Summe mehrerer Einzelanlagen- inklusive Befestigung bzw. Aufständigung 1/3 der Gebäudehöhe der baulichen oder 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.

- 1.4 Pylone und Werbetürme sind unzulässig.
- 1.5 Werbe-Stelen sind inklusive der sichtbaren Verankerung mit dem Erdboden bis zu einer Höhe von 5,00 Metern und bis zu einer Breite von 2,00 Metern zulässig. Je Grundstückszufahrt ist nur eine Werbe-Stele zulässig.

Eine Werbe-Stele ist definiert durch eine fest mit dem Boden verankerte, von der Unterkante bis zur Oberkante der Werbe-Stele flächig und beidseitig ausgeführte Werbeanlage, deren Tiefe bzw. Stärke 0,50 m nicht überschreitet.

- 1.6 Fahnenmasten für Werbung sind maximal bis zu einer Höhe von 6,00 Meter zulässig. Je Grundstückszufahrt sind maximal vier Fahnenmasten für Werbung zulässig.
- 1.7 Werbeanlagen und sonstige Anlagen mit wechselndem, laufendem oder blinkendem Licht, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder vergleichbare Anlagen sind unzulässig.

III. Hinweise

Die Hinweise dieses Bebauungsplanes ergänzen die Hinweise der Bebauungspläne "Verbindung B 40 - Marienborner Straße (Südumgehung Bretzenheim Teil I) + Bereich Gartengewann/Schleifweg (B 126)" bzw. dessen 1. Änderung "B 126/1. Ä" und des Bebauungsplanes "Baumarkt im Gewerbegebiet -Am Schleifweg- (B 141 S)".

Artenschutz

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Im Vorfeld aller Baumaßnahmen ist rechtzeitig vor Baubeginn festzustellen, ob besonders oder streng geschützte Tierarten bzw. europäische Vogelarten von den Baumaßnahmen oder ihren Auswirkungen betroffen sind. In diesem Bebauungsplan können dies insbesondere brütende Vögel sein. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Das Umweltamt der Stadt Mainz berät gerne bei Artenschutzfragen."

Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 2 Abs. 2 Satz 3 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004, S. 54), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.10.2007 (GVBl. 2007, S. 191), soll Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, verwertet oder versickert werden, soweit dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

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) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.07.2007, (GVBl. 2007, S. 105) 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 das Grundstück über Schluckbrunnen bedarf wegen der damit verbundenen Verunreinigungsgefahr nach § 3 Abs. 1 Nr. 5 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666), einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Zu der gezielten Einleitung, die erlaubnisbedürftig ist, zählt neben den Schluckbrunnen auch Rigolen und Mulden-Rigolen sowie zentrale Mulden und Becken. Erlaubnisfrei ist nur die breitflächige Versickerung über die belebte Bodenschicht (Mulden) auf dem eigenen Grundstück. Das gezielte Einleiten von Niederschlagswasser in ein benachbartes oberirdisches Gewässer ist gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 WHG erlaubnispflichtig. Die Zuständigkeit für wasserrechtliche Erlaubnis- und Genehmigungsverfahren ergibt sich nach § 34 Abs. 1 Nr. 2a ab einer täglichen Einleitmenge von 8 m³ bei der Oberen Wasserbehörde, darunter bei der Unteren Wasserbehörde. Die Einleitmenge von 8 m³/d ergibt sich über eine angeschlossene abflusswirksame Fläche von 300 m². Die technischen Ausführungen der Versickerung, die Standorteignung sowie das Erlaubnis- und/oder Genehmigungsverfahren sind mit der Stadtverwaltung Mainz abzustimmen.

Bodenfunde und Denkmalschutz

Funde im Sinne des § 16 DSchPflG sind gemäß § 17 dieses Gesetzes unverzüglich der Denkmalfachbehörde mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Erdarbeiten sind bis spätestens eine Woche vor Beginn der Denkmalfachbehörde anzuzeigen.

Überlagerung vorhandener Bebauungspläne

Dieser Bebauungsplan ergänzt in Teilen den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Verbindung B 40 - Marienborner Straße (Südumgehung Bretzenheim Teil I) + Bereich Gartengewann/Schleifweg (B 126)" bzw. dessen 1. Änderung "B 126/1. Ä" und ergänzt den rechtskräftigen Bebauungsplan "Baumarkt im Gewerbegebiet -Am Schleifweg- (B 141 S)".

IV. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I 2009, S. 2542)

Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (**UVPG**) neu gefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I 2010, S. 94)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 27.10.2009, (GVBl. 2009, S. 358).

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.04.2009 (GVBl. 2009, S. 162).

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft Rheinland-Pfalz (Naturschutzgesetz - **LNatSchG**) vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387).

Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (**LWG**) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004, S. 54), zuletzt geändert durch den Art. 12 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. 2009, S. 358).

Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2009 (GVBl. 2009, S. 333).