

Bebauungsplan: "Kalkofenweg (L 71)"



Legende

GEE		Art der baulichen Nutzung	
0,8	o	Grundflächenzahl	Bauweise
OK=12m	-	Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen	..

Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)
 eingegrenztes Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 1 BauNVO)
 Grundflächenzahl (GRZ)
 0,8

Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, § 1 BauNVO)
 OK

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrten
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

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

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

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

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

Höhensymbol bestehendes Gelände, Angaben in Meter ü. NN

Grundwassermessstelle

Sonstige Darstellung

Kartengrundlage 1 : 500

TEXTUELLE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "Kalkofenweg (L 71)"

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)
 Das im Bebauungsplan festgesetzte eingegrenzte Gewerbegebiet (GEE) dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (entspricht dem Störgrad eines Mischgebietes).
 Zulässig sind:
 • Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 • Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 • Tankstellen,
 • Anlagen für sportliche Zwecke.
 Ausnahmeweise zulässig sind:
 • Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.2 In dem festgesetzten eingegrenzten Gewerbegebiet gemäß § 8 BauVO sind Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter ebenso wie Vergnügungsstätten unzulässig.

1.1.3 In dem festgesetzten eingegrenzten Gewerbegebiet gemäß § 8 BauVO sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentralrelevanten Sortimenten unzulässig:
 • Nahrungs- und Genussmittel
 • Getränke außer in großen Gebäuden
 • Drogeriewaren und Kosmetikartikel
 • Sanitätswaren, Pharmazie
 • Bücher und Zeitschriften
 • Papier und Schreibwaren, Büroartikel (außer Büromöbel und Büromaschinen)
 • Haushaltswaren, Glas, Geschir, Porzellan
 • 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
 • Instrumente und Musikalien
 • Campingartikel (außer Großteile)
 • Spielwaren, Sportartikel (außer Großteile)
 • Waffen, Jagd- und Angelbedarf (außer Großteile)
 • Kunst und Antiquitäten (außer Möbel)
 • Einrichtungsgegenstände (ohne Möbel)
 • Textilien, Heimtextilien
 • Geschenkartikel, Bastelartikel und Kunstgewerbe
 • Schnittblumen
 • Fahrräder und Zubehör

In Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentralrelevanten Sortimenten sind diese angeführten zentralrelevanten Sortimente als branchentypische Randsortimente auf einer Verkaufsfäche von bis zu 5% des Einzelhandelsbetriebes zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der im Plan festgesetzten Gebäudehöhe ist die Oberkante der Oppenheimer Straße, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie bezogen auf die Gebäudebreite.

1.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 1.3.1 Sicherung des Stollens für Fledermäuse
 Im Abstand von 3 m zu dem im Plan dargestellten Stolleneingang dürfen keine Gebäude oder Nebenanlagen errichtet werden. Der Stolleneingang ist von Gehölzbewuchs frei zu halten und fledermausgerecht zu versiegeln.
 In einem Abstand von 1 m hinter dem Eingang des bestehenden im Plan gekennzeichneten Stollens ist vom Vorhabenträger eine Wand über die halbe Gebäudebreite zu errichten.
 1.3.2 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 6° Dachneigung sind vollständig zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist eine Estensbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Die Bewässerung darf ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Anlagen für Solarthermie- und Photovoltaikanlagen können mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus. (Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dächer und aufbauten sind von der Begrünungspflicht anteilig ausgeschlossen).
 1.3.3 Der Anteil der versiegelten Flächen ist auf das unbedingte Mindestmaß zu beschränken. Ebenenrige KF-Stellplätze sind, soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen, ausschließlich in wasserundurchlässigen Belägen wie z. B. Rasenpflaster oder offenerpflaster Wabenfugenpflaster und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

1.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Das im Plan festgesetzte Leitungsrecht ergeht zu Gunsten des Wirtschaftsbetriebes Mainz AöR und dient der Sicherung eines bestehenden Regenwasserkanals.

1.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 1.5.1 Lärmpegelbereiche
 Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb der im Planwerk gekennzeichneten Flächen, sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise vom November 1989 auszubilden. (Siehe nachfolgende Tabelle). Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmeweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 1.6.1 Tür- und fensterlose Wand- oder Fassadenflächen sowie Teilflächen ab 20 m² sind mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
 1.6.2 Alle festgesetzten Anpflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Pflanzen, Gehölzen und Bäumen durchzuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
 1.6.3 Je vier ebenerdige (PKW) Stellplätze sind mit mindestens einem groß- oder mittelkronigen Laubbaum (Stammumfang 18/20 cm gemessen in 1 m Höhe) zu überstellen. Unter den Bäumen sind jeweils Pflanzscheiben von mind. 6 m² Größe und mind. 12 m² durchwurzelbarem Raum vorzusehen. Die Pflanzscheiben sind durch geeignete Maßnahmen vor Überfahren zu schützen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig nachzupflanzen (vgl. Pflanzenauswahlhilfe).
 1.6.4 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind (soweit sie nicht für Nebenanlagen, etc. verwendet werden müssen) vollständig zu begrünen. Diese Freiflächen sind zu mind. 20% mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang von Pflanzen sind gleichwertige Neupflanzungen vorzusehen. Je angefangene 100 m² der zu begrünenden Fläche ist ein heimischer standortgerechter Baum mit mindestens 18/20 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig nachzupflanzen (vgl. Pflanzenauswahlhilfe).

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 (§ 88 Abs. 1 LBOuO, § 9 Abs. 4 BauBO)

2.1 Dachneigung
 2.1.1 Zulässig sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 6° Neigung.
 2.2 Werbeanlagen
 2.2.1 Werbeanlagen an baulichen und sonstigen Anlagen oberhalb des Schrägpunktes "Wand-Dach" (Überdachung) und Werbeanlagen an Fassaden der baulichen und sonstigen Anlagen, die den Schnittpunkt "Wand-Dach" überschreiten, sind unzulässig.
 2.2.2 Werbeanlagen sind diejenige Gebäudeseite heranzuziehen, auf der die Werbeanlage angebracht werden soll.
 Die maximal zulässige Größe von Werbeanlagen gilt auch für Werbeanlagen in Einzelbuchstaben. Hier bestimmt sich die Größe der Werbeanlage nach der Fläche innerhalb eines fiktiven Rechtecks, welches die Werbeanlage umschreibt.
 2.2.3 Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) sind je Grundstückszahl maximal vier Fahnenmasten für Werbung bis zu einer Höhe von 6,00 m sowie eine freistehende Werbeanlage als Werbe-Stele* bis zu einer Höhe von 4,00 m und bis zu einer Breite von 1,50 m zulässig. Sonstige Werbeanlagen sind im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) unzulässig.
 *Hinweis: Eine Werbe-Stele ist definiert durch eine fest mit dem Boden verankerte, von der Unterseite bis zur Oberkante der Werbe-Stele flächig und beidseitig ausgeführte Werbeanlage, deren Tiefe bzw. Stärke 0,5 m nicht überschreitet.
 2.3 Gestaltung der Mülltonnenstandplätze
 2.3.1 Mülltonnen oder Müllbehälter sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Ummauerung der Sicht und der Sonneneinstrahlung zu entzieren und intensiv mit hochwachsenden Gehölzen oder durch rankende Pflanzen gem. Pflanzenauswahlhilfe einzuzünnen.

3. Hinweise
Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser
 Gemäß § 2 Abs. 2 Satz 3 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG), soll Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, verwendet 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) bis zu 50 cm Behälterinhalt und bis zu 3 m Höhe genehmigungsfrei.
 Darüber hinaus soll unversuchtes Niederschlagswasser breitflächig oder über flach angelegte Versickerungsmulden auf dem Grundstück, unter Ausnutzung der unversicherten Bodenschicht (zur Erhaltung und Anreicherung des Grundwasserstandes) dem Grundwasser zugeführt werden.
 Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund (größere Versickerungsmulden und Rigolen) bedarf wegen der damit verbundenen Verunreinigungsgefahr des Grundwassers nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
 Im wesentlichen Drittel des Plangebietes ist aufgrund der verbliebenen Bodenverunreinigungen die gezielte Versickerung des Niederschlagswassers nicht erlaubnisfähig.
 Das gezielte Einleiten von Niederschlagswasser in ein benachbartes oberirdisches Gewässer ist gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 WHG erlaubnispflichtig. Die technischen Ausführungen der Versickerung, die Standortreinigung sowie das Erlaubnis- und/oder Genehmigungsverfahren sind mit der Stadtverwaltung Mainz (Umweltamt) abzustimmen.
 Sofern eine Versickerung nicht möglich ist, kann das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet werden. Vor der Bauausführung ist eine Abstimmung mit dem Wirtschaftsbetrieb Mainz AöR erforderlich.
Bodenfunde
 Sollte es in diesem Bereich zu Funden und Befunden nach § 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) kommen, sind diese gem. § 17 Abs. 1 DSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde, die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, mündlich oder schriftlich mitzuteilen.
 Die Anzeige kann auch bei der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Mainz erfolgen (60-Bauamt, Abteilung Denkmalpflege).

Baugrunduntersuchung
 Alle Grundstücksstücke wurden im Rahmen der früheren Nutzung und der folgenden Sanierung mit unterschiedlichen Materialien aufgefüllt. Wegen der extremen Heterogenität des Untergrundes wird für spätere Bauvorhaben empfohlen objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu erstellen.

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 die Bäume auf das Vorkommen o. g. Arten zu untersuchen. In diesem Bebauungsplan können insbesondere brütende Vögel und Fledermäuse betroffen sein. Außerhalb des o. g. Zeitraumes ist eine weitere

Abstimmung

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)
 Das im Bebauungsplan festgesetzte eingegrenzte Gewerbegebiet (GEE) dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (entspricht dem Störgrad eines Mischgebietes).
 Zulässig sind:
 • Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 • Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 • Tankstellen,
 • Anlagen für sportliche Zwecke.
 Ausnahmeweise zulässig sind:
 • Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.2 In dem festgesetzten eingegrenzten Gewerbegebiet gemäß § 8 BauVO sind Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter ebenso wie Vergnügungsstätten unzulässig.

1.1.3 In dem festgesetzten eingegrenzten Gewerbegebiet gemäß § 8 BauVO sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentralrelevanten Sortimenten unzulässig:
 • Nahrungs- und Genussmittel
 • Getränke außer in großen Gebäuden
 • Drogeriewaren und Kosmetikartikel
 • Sanitätswaren, Pharmazie
 • Bücher und Zeitschriften
 • Papier und Schreibwaren, Büroartikel (außer Büromöbel und Büromaschinen)
 • Haushaltswaren, Glas, Geschir, Porzellan
 • 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
 • Instrumente und Musikalien
 • Campingartikel (außer Großteile)
 • Spielwaren, Sportartikel (außer Großteile)
 • Waffen, Jagd- und Angelbedarf (außer Großteile)
 • Kunst und Antiquitäten (außer Möbel)
 • Einrichtungsgegenstände (ohne Möbel)
 • Textilien, Heimtextilien
 • Geschenkartikel, Bastelartikel und Kunstgewerbe
 • Schnittblumen
 • Fahrräder und Zubehör

In Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentralrelevanten Sortimenten sind diese angeführten zentralrelevanten Sortimente als branchentypische Randsortimente auf einer Verkaufsfäche von bis zu 5% des Einzelhandelsbetriebes zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der im Plan festgesetzten Gebäudehöhe ist die Oberkante der Oppenheimer Straße, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie bezogen auf die Gebäudebreite.

1.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 1.3.1 Sicherung des Stollens für Fledermäuse
 Im Abstand von 3 m zu dem im Plan dargestellten Stolleneingang dürfen keine Gebäude oder Nebenanlagen errichtet werden. Der Stolleneingang ist von Gehölzbewuchs frei zu halten und fledermausgerecht zu versiegeln.
 In einem Abstand von 1 m hinter dem Eingang des bestehenden im Plan gekennzeichneten Stollens ist vom Vorhabenträger eine Wand über die halbe Gebäudebreite zu errichten.
 1.3.2 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 6° Dachneigung sind vollständig zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist eine Estensbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Die Bewässerung darf ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Anlagen für Solarthermie- und Photovoltaikanlagen können mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus. (Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dächer und aufbauten sind von der Begrünungspflicht anteilig ausgeschlossen).
 1.3.3 Der Anteil der versiegelten Flächen ist auf das unbedingte Mindestmaß zu beschränken. Ebenenrige KF-Stellplätze sind, soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen, ausschließlich in wasserundurchlässigen Belägen wie z. B. Rasenpflaster oder offenerpflaster Wabenfugenpflaster und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

1.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Das im Plan festgesetzte Leitungsrecht ergeht zu Gunsten des Wirtschaftsbetriebes Mainz AöR und dient der Sicherung eines bestehenden Regenwasserkanals.

1.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 1.5.1 Lärmpegelbereiche
 Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb der im Planwerk gekennzeichneten Flächen, sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise vom November 1989 auszubilden. (Siehe nachfolgende Tabelle). Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmeweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 1.6.1 Tür- und fensterlose Wand- oder Fassadenflächen sowie Teilflächen ab 20 m² sind mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
 1.6.2 Alle festgesetzten Anpflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Pflanzen, Gehölzen und Bäumen durchzuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
 1.6.3 Je vier ebenerdige (PKW) Stellplätze sind mit mindestens einem groß- oder mittelkronigen Laubbaum (Stammumfang 18/20 cm gemessen in 1 m Höhe) zu überstellen. Unter den Bäumen sind jeweils Pflanzscheiben von mind. 6 m² Größe und mind. 12 m² durchwurzelbarem Raum vorzusehen. Die Pflanzscheiben sind durch geeignete Maßnahmen vor Überfahren zu schützen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig nachzupflanzen (vgl. Pflanzenauswahlhilfe).
 1.6.4 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind (soweit sie nicht für Nebenanlagen, etc. verwendet werden müssen) vollständig zu begrünen. Diese Freiflächen sind zu mind. 20% mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang von Pflanzen sind gleichwertige Neupflanzungen vorzusehen. Je angefangene 100 m² der zu begrünenden Fläche ist ein heimischer standortgerechter Baum mit mindestens 18/20 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig nachzupflanzen (vgl. Pflanzenauswahlhilfe).

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 (§ 88 Abs. 1 LBOuO, § 9 Abs. 4 BauBO)

2.1 Dachneigung
 2.1.1 Zulässig sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 6° Neigung.
 2.2 Werbeanlagen
 2.2.1 Werbeanlagen an baulichen und sonstigen Anlagen oberhalb des Schrägpunktes "Wand-Dach" (Überdachung) und Werbeanlagen an Fassaden der baulichen und sonstigen Anlagen, die den Schnittpunkt "Wand-Dach" überschreiten, sind unzulässig.
 2.2.2 Werbeanlagen sind diejenige Gebäudeseite heranzuziehen, auf der die Werbeanlage angebracht werden soll.
 Die maximal zulässige Größe von Werbeanlagen gilt auch für Werbeanlagen in Einzelbuchstaben. Hier bestimmt sich die Größe der Werbeanlage nach der Fläche innerhalb eines fiktiven Rechtecks, welches die Werbeanlage umschreibt.
 2.2.3 Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) sind je Grundstückszahl maximal vier Fahnenmasten für Werbung bis zu einer Höhe von 6,00 m sowie eine freistehende Werbeanlage als Werbe-Stele* bis zu einer Höhe von 4,00 m und bis zu einer Breite von 1,50 m zulässig. Sonstige Werbeanlagen sind im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) unzulässig.
 *Hinweis: Eine Werbe-Stele ist definiert durch eine fest mit dem Boden verankerte, von der Unterseite bis zur Oberkante der Werbe-Stele flächig und beidseitig ausgeführte Werbeanlage, deren Tiefe bzw. Stärke 0,5 m nicht überschreitet.
 2.3 Gestaltung der Mülltonnenstandplätze
 2.3.1 Mülltonnen oder Müllbehälter sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Ummauerung der Sicht und der Sonneneinstrahlung zu entzieren und intensiv mit hochwachsenden Gehölzen oder durch rankende Pflanzen gem. Pflanzenauswahlhilfe einzuzünnen.

3. Hinweise
Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser
 Gemäß § 2 Abs. 2 Satz 3 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG), soll Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, verwendet 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) bis zu 50 cm Behälterinhalt und bis zu 3 m Höhe genehmigungsfrei.
 Darüber hinaus soll unversuchtes Niederschlagswasser breitflächig oder über flach angelegte Versickerungsmulden auf dem Grundstück, unter Ausnutzung der unversicherten Bodenschicht (zur Erhaltung und Anreicherung des Grundwasserstandes) dem Grundwasser zugeführt werden.
 Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund (größere Versickerungsmulden und Rigolen) bedarf wegen der damit verbundenen Verunreinigungsgefahr des Grundwassers nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
 Im wesentlichen Drittel des Plangebietes ist aufgrund der verbliebenen Bodenverunreinigungen die gezielte Versickerung des Niederschlagswassers nicht erlaubnisfähig.
 Das gezielte Einleiten von Niederschlagswasser in ein benachbartes oberirdisches Gewässer ist gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 WHG erlaubnispflichtig. Die technischen Ausführungen der Versickerung, die Standortreinigung sowie das Erlaubnis- und/oder Genehmigungsverfahren sind mit der Stadtverwaltung Mainz (Umweltamt) abzustimmen.
 Sofern eine Versickerung nicht möglich ist, kann das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet werden. Vor der Bauausführung ist eine Abstimmung mit dem Wirtschaftsbetrieb Mainz AöR erforderlich.
Bodenfunde
 Sollte es in diesem Bereich zu Funden und Befunden nach § 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) kommen, sind diese gem. § 17 Abs. 1 DSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde, die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, mündlich oder schriftlich mitzuteilen.
 Die Anzeige kann auch bei der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Mainz erfolgen (60-Bauamt, Abteilung Denkmalpflege).

Baugrunduntersuchung
 Alle Grundstücksstücke wurden im Rahmen der früheren Nutzung und der folgenden Sanierung mit unterschiedlichen Materialien aufgefüllt. Wegen der extremen Heterogenität des Untergrundes wird für spätere Bauvorhaben empfohlen objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu erstellen.

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 die Bäume auf das Vorkommen o. g. Arten zu untersuchen. In diesem Bebauungsplan können insbesondere brütende Vögel und Fledermäuse betroffen sein. Außerhalb des o. g. Zeitraumes ist eine weitere

Abstimmung

Abst