

TEXTLICHE 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)

1.1.1 Das im Bebauungsplan festgesetzte eingeschränkte 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,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.2 In dem festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter ebenso wie Vergnügungsstätten unzulässig.

1.1.3 In dem festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Getränke außer in großen Gebinden
- Drogeriewaren und Kosmetikartikel
- Sanitätswaren, Pharmazie
- Bücher und Zeitschriften
- Papier und Schreibwaren, Büroartikel (außer Büromöbel und Büromaschinen)
- Haushaltswaren, Glas, Geschirr, 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)
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- Textilien, Heimtextilien
- Geschenkartikel, Bastelartikel und Kunstgewerbe
- 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.

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

- 1.2.1 Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der im Plan festgesetzten Gebäudehöhe ist die Oberkante der Oppenheimer Straße, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie bezogen auf die Gebäudemitte.

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 vergittern.

In einem Abstand von 1 m hinter dem Eingang des bestehenden im Plan gekennzeichneten Stollens ist vom Vorhabenträger eine Wand über die halbe Gangbreite 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 Extensivbegrünung 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 Dachein- und aufbauten sind von der Begrünungspflicht anteilig ausgeschlossen.)

- 1.3.3 Der Anteil der versiegelten Flächen ist auf das unbedingte Mindestmaß zu beschränken. Ebenerdige Kfz-Stellplätze sind - soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen - ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Rasenpflaster oder offenporigem Wabenfugenpflaster und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

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

1.4.1 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 Schallschutzwerte sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Tabelle: Lärmpegelbereiche und erforderliche Gesamtschalldämmmaße der Außenbauteile nach DIN 4109 vom November 1989

Lärmpegelbereich	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,res}$ in dB)		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume und ähnliches
[-]	[dB]	[dB]	[dB]
II	35	30	30
III	40	35	30
IV	45	40	35
V	50	45	40
VI	*	50	45

* Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schallschutzwerte 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 m³ 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. Pflanzenauswahlliste).
- 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. Pflanzenauswahlliste).

2. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 88 Abs. 1 LBauO, § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 **Dachneigung**

- 2.1.1 Zulässig sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 6° Neigung.

2.2 **Werbeanlagen**

- 2.2.1 Werbepylone und Werbetürme, sind unzulässig.
- 2.2.2 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.
- 2.2.3 Werbeanlagen und sonstige Anlagen mit wechselndem, laufendem oder blinkendem Licht, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder vergleichbare Anlagen sind unzulässig.
- 2.2.4 Die maximale Größe von Werbeanlagen an Gebäuden im Sinne der LBauO darf
- in der Länge, auch in der Summe mehrerer Einzelanlagen, 1/3 der gesamten Gebäudebreite und
 - in der Höhe -inklusive Befestigung bzw. Aufständigung- 1/3 der Gebäudehöhe
- 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 innerhalb eines fiktiven Rechtecks, welches die Werbeanlage umschreibt.
- 2.2.5 Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) sind je Grundstückszufahrt 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-Steile ist definiert durch eine fest mit dem Boden verankerte, von der Unterkante bis zur Oberkante der Werbe-Steile 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 entziehen und intensiv mit hochwachsenden Gehölzen oder durch rankende Pflanzen gem. Pflanzenauswahlliste einzugrünen.

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, 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) bis zu 50 cbm 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 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 Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Im westlichen 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 Standorteignung 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 Grundstücksteile 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 artenschutzrechtliche Beurteilung erforderlich; insbesondere ist sicherzustellen, dass keine Vögel im Baufeld brüten.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Zur Vermeidung von Vogelschlag an großflächigen Glasbauteilen (z.B. vorgelagerte Glasfassaden) sind wirksame Vorkehrungen (z.B. Satinierung, Siebdrucke, Folien) nach dem aktuellen Stand der Technik zu treffen.

Als Bestand stützende Maßnahme wird empfohlen, an den Gebäuden Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel/Fledermäuse) vorzusehen. Nähere Auskünfte erteilt das Umweltamt.

Zum Schutz der Fledermäuse in den bestehenden Stollen sind lärm- und erschütterungsträchtige Bauarbeiten während des Winterhalbjahrs zu vermeiden. Zudem ist im Zeitraum der Baumaßnahmen eine blickdichte Absperrung mittels Baustellenzaun in einem Abstand von 3 m zum Stolleneingang vorzunehmen. Nach der Inbetriebnahme ist nächtlicher Verkehr im Umfeld des Stollens auszuschließen. Im Zeitraum der Baumaßnahmen sind nächtliche Bauarbeiten auszuschließen.

Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna sollten möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 4.100 K) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht Verwendung finden. Die anzubringende Beleuchtung darf nicht in den bestehenden Stolleneingang hineinreichen.

Details zur Ausführung der festgesetzten artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind mit dem Umweltamt der Stadt Mainz abzustimmen.

Das Umweltamt der Stadt Mainz berät gerne bei Artenschutzfragen.

Planzenauswahlliste

Bäume I. und II Ordnung

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Obstbäume

Sorbus domestica	Speierling
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Holzbirne

oder alte Sorten wie z. B.

Äpfel	(Roter Boskoop, Kaiser Wilhelm, Rheinischer Bohnapfel, Ontario)
Birnen	(Pastorenbirne, Gräfin von Paris, Köstliche von Charneau)
Pflaumen	Hauszwetschge
Aprikosen	Nancy-Aprikose
Kirschen	Hedelfinger Riesen

Bäume I. und II. Ordnung insbesondere für Stellplätze

Quercus cerris	Zerreiche
Quercus pubescens	Flaumeiche
Acer campestre	Feldahorn
Alnus incana	Grauerle
Prunus avium	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling

Sträucher für Hecken

Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster

Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Apfelrose
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Salix cinerea, fragilis	
Salix purpurea, triandra	
Salix viminalis, x rubens	Weidenarten
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

4. **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I 2011, S. 1509).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - (Planzeichenverordnung - **PlanZV**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I 2011, S. 1509).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I 2012, S. 148).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I 2010, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 15 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I 2012, S. 212).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 9 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I 2012, S. 212).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. 2011, S. 47).

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.10.2010 (GVBl. 2010, S. 319).

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

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - **LWG**) in der Fassung Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004, S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. 2011, S. 402).

Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. 2010, S. 301).

**Hinweis:
DIN-Normen und sonstige Regelwerke**

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen oder sonstigen Regelwerke zu Umweltbelangen können beim 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.