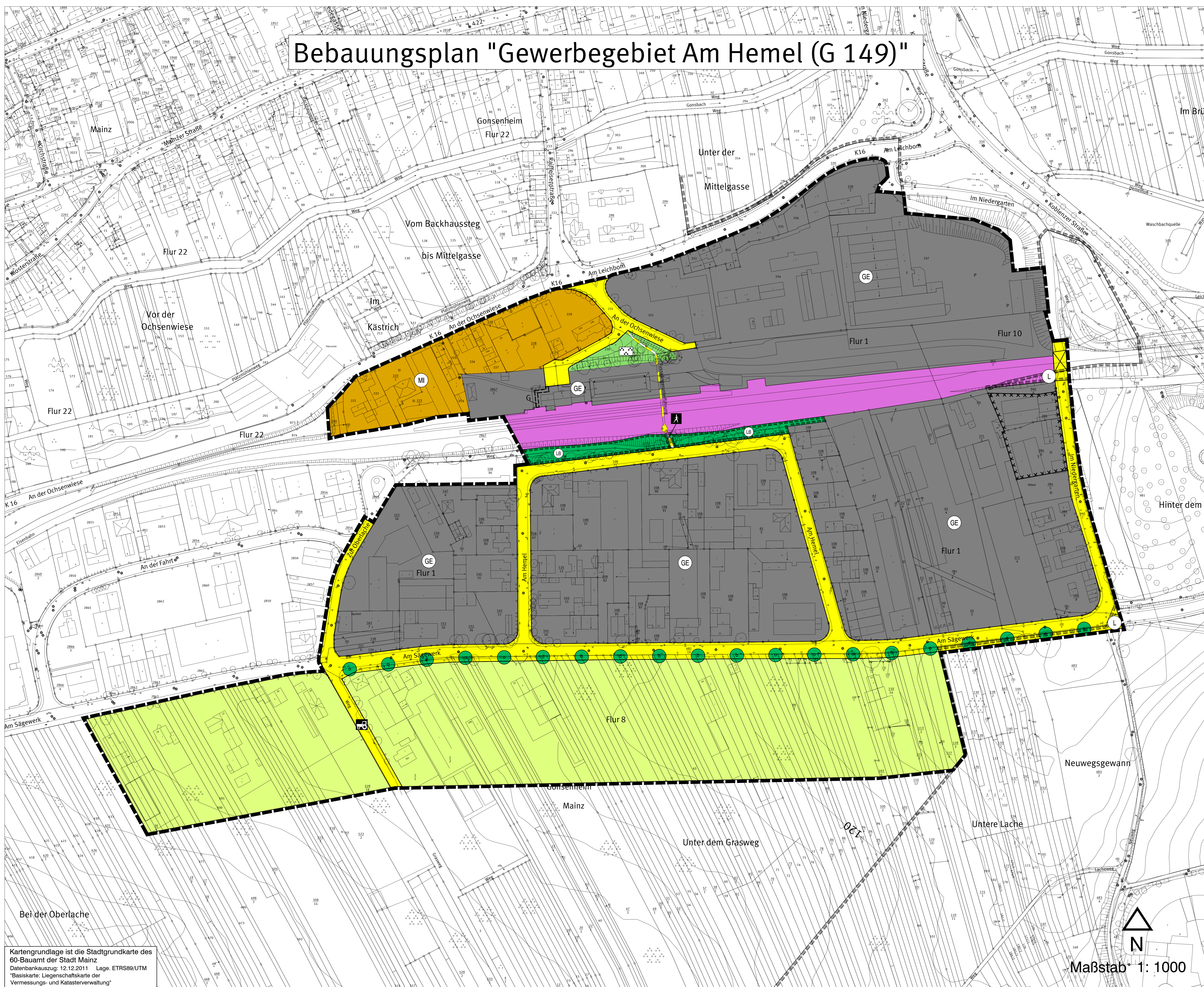


# Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Hemel (G 149)"



## Legende

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5 bis 11 BauVO)
- GE** Gewerbegebiet (§ 9 BauVO)
  - MI** Mischgebiet (§ 6 BauVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO)
- Strassenbegrenzungslinie
  - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung
- F** Fußweg
  - W** Wirtschaftsweg
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- G** Grünfläche
- Zweckbestimmung
- P** Parkanlage
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
- Flächen für die Landwirtschaft
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Fläche mit Gehrecht
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Anpflanzung
- C** Anzupflanzende Bäume
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- Nachrichtliche Übernahmen
- B** Bahnanlagen
  - L** Landschaftsschutzgebiet Gonsbachtal
  - LB** Geschützter Landschaftsbestandteil
- Sonstige Darstellung
- Bemaßung
  - Katastergrundlage 1 : 1 000

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "Gewerbegebiet Am Hemel (G 149)"

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.1 Das im Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet (MI) dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

- Zulässig sind:
- Wohngebäude,
  - Geschäfts- und Bürogebäude,
  - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.
- Ausnahmsweise zulässig sind:
- Vergnügungsstätten.

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

- Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  - Tankstellen,
  - Anlagen für sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise zulässig sind:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm enger in Grundrissliche und Baumasse untergeordnet sind,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
  - Vergnügungsstätten.

1.1.3 In dem festgesetzten Mischgebiet gemäß § 6 BauVO sowie im Gewerbegebiet gemäß § 8 BauVO sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten 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, 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 Grünplanerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

1.2.1 Bei Neubaumaßnahmen sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung mit einer mindestens 10 cm dicken wasserwirksamen Substratschicht zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist vorrangig Extensivbegrünung mit naturnaher Vegetation vorzuziehen. Die Bewässerung soll ausschließlich mit Niederschlagswasser erfolgen.

1.2.2 Überwiegend tür- und fensterlose Wand- oder Fassadenflächen ab 20 m² sind mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

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

1.3.1 Das im Plan festgesetzte Gehrecht ergeht zu Gunsten der Allgemeinheit und dient der Erreichbarkeit des angrenzenden Bahnhofpunktes.

### 2. Bauordnungrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 1 LBauO, § 9 Abs. 4 BauGB)

#### 2.1 Werbeanlagen

- 2.1.1 Werbeflyere und Werbeträger sind unzulässig.
- 2.1.2 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.
- 2.1.3 Werbeanlagen und sonstige Anlagen mit wechselndem, laufendem oder blinkendem Licht, sowie Laserwerbung, Skyline- oder vergleichbare Anlagen sind unzulässig.
- 2.1.4 Die Errichtung von Werbeanlagen am Siedlungsrand, die zur freien Landschaft hin ausgerichtet sind, ist unzulässig.

### 3. Hinweis

#### 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 Bewässerungswasser 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 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 Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

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 Standorteinigung sowie das Erlaubnis- und/oder Genehmigungsverfahren sind mit der Stadtverwaltung Mainz abzustimmen.

#### Bodenfunde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich die Überreste eines römischen Landgutes mitsamt Gräberfeld. Bauliche Eingriffe bedürfen daher einer archäologischen Untersuchung. Funde im Sinne des § 16 Denkmalschutzgesetz müssen unverzüglich gem. § 17 dieses Gesetzes der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie) mündlich oder schriftlich angezeigt werden. Erarbeiten sind bis spätestens eine Woche vor Beginn, der Denkmalfachbehörde mitzuteilen.

#### Besonderer Artenschutz

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gem. § 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 vor allem Feldhamster und ihre Winterquartiere oder brütende Vögel sein. Werden Verbotstbestände 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.

Zur Vermeidung der Vernichtung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten dürfen Rodungs- und Fällungsarbeiten von Gehölzbeständen nur außerhalb der Vegetationsperiode vom 01.03. bis 30.09. erfolgen.

#### Lichtimmissionen

Zur Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf die Tierwelt der benachbarten geschützten Flächen wird auf die Veröffentlichung der Deutschen Lichttechnischen Gesellschaft e. V. Berlin hingewiesen: "Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen künstlicher Lichtquellen", LITe-Publ. Nr. 12 (1996), ISBN 3-927787-14-0. Zu beachten ist insbesondere der dortige Anhang über die schädliche Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere - insbesondere auf Vögel und Insekten- und Vorschläge zu deren Minderung".

#### Tankstellen

Die Errichtung einer Tankstelle bedarf einer gesonderten Zustimmung der Deutschen Bahn, da hier mögliche Gefahren, z.B. durch Funkleitg, ausgeschlossen werden müssen.

### 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 - (Planzeichnungsverordnung - 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 2 des Gesetzes vom 17.08.2012 (BGBl. I 2012, S. 1726).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2955), zuletzt geändert durch Artikel 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 der 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.

Abstimmung			
Am	Ergebnis	Datum	Unterschrift
60 - Bauamt	Kataster geprüft		

CAD - Planenelemente			
Planell	Dateiname	Stand	Ort / Pfad
Plan, Legende, Layout	G_149_P1.dwg	02.12.12	
Digitale Stadtgrundkarte	Stadtgrundkarte.dwg	12.12.11	
Textliche Festsetzungen	GT-F1_149.g.dwg	30.05.12	

Verfahren		Genehmigung
1. Antragsbearbeitung durch den Stadter gemäß § 2 Abs. 1 BauGB		Datum: 02.02.09
2. Öffentlichkeitsbeteiligung des Antragsbearbeiters gemäß § 2 Abs. 1 BauGB		Datum: 10.03.09
3. Öffentlichkeitsbeteiligung der Bürgerbeiräte gemäß § 2 Abs. 1 BauGB		
4. Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 1 BauGB		
5. Stellungnahme der Sachverständigen zur Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB		
6. Öffentlichkeitsbeteiligung des Orts und der Daseinsverbände gemäß § 3 Abs. 1 BauGB		
7. Beschluss zur Annahme / Ablehnung des Antrags gemäß § 3 Abs. 1 BauGB		
8. Öffentlichkeitsbeteiligung des Orts und der Daseinsverbände / Angrenzende Anwohner gemäß § 3 Abs. 1 BauGB		
9. Stellungnahme durch den Stadter gemäß § 3 Abs. 1 BauGB		
10. Stellungnahme der Sachverständigen zur Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB		
11. Antragsprüfung		
12. Bekanntmachung des Beschlusses / der Genehmigung und Aufhebung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB		

Bearbeiter	Schnitt	Geprüft	Gezeichnet	Gezeichnet	Abteilungsleiter	Abteilungsleiter

Amtsleiter	Maßstab	Ausfertiger

Ingenieur	Beigeordnete	Übergeordneter

Landeshauptstadt Mainz  
Stadtplanungsamt  
Bebauungsplan  
Planstufe I

"Gewerbegebiet Am Hemel"



Landeshauptstadt Mainz

Kartengrundlage ist die Stadtgrundkarte des 60-Baumt der Stadt Mainz  
Datenbankauszug: 12.12.2011 Lage: ETRS89/UTM  
"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung"

Maßstab 1 : 1000