

# Bebauungsplan "Wirtschaftspark Mainz-Süd - 2. Änderung (He 116/2.Ä)"



## Legende

### Planungsrechtliche Festsetzungen

- Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Baulinie
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Straßenbegrenzungslinie
  - öffentliche Verkehrsflächen
  - OPNV - Trasse
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - öffentliches Straßen- und Wegebegleitgrün

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

- B4 siehe textl. Festsetzungen 1.8

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Erhaltung
  - Zu erhaltende Bäume
- Anpflanzung
  - Anzupflanzende Bäume

### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### Nachrichtliche Übernahme

- WSG Zone III, Wasserschutzgebiet

### Sonstige Darstellung

- Bemaßung
- Katastergrundlage 1:2000

### Hinweise

- Baugrenze
- Baulinie
- Die im Plan in grau dargestellten Baugrenzen und Baulinien sind nicht Bestandteil dieses Planes. Sie sind in dem rechtskräftigen Bebauungsplan "He 116" festgesetzt. Sie sind lediglich zur besseren Lesbarkeit des Planes aus dem Bebauungsplan "He 116" übernommen. Die farbige dargestellten Baugrenzen und Baulinien sind Bestandteil der 2. Änderung.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "Wirtschaftspark Mainz Süd - 2. Änderung (He 116/2.Ä)"

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

Das im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet (GG) 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.

#### Ausnahmezulässig 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,

In dem festgesetzten Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ist Einzelhandel unzulässig.

Ausnahmezulässig ist der Verkauf von selbst hergestellten oder bearbeiteten Produkten sowie von betriebstypischen ergänzenden Fremdprodukten im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbebetrieb, Handwerksbetrieb oder Dienstleistungsbetrieb auch an Endverbraucher. Diese Verkaufsstelle muss der Betriebsfläche des Gewerbe-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetriebes deutlich untergeordnet sein und als selbständiger Bestandteil des jeweiligen Betriebes erkennbar sein. Die Verkaufsstelle darf maximal 5% der Geschäftsfläche auf dem jeweiligen Grundstück betragen. Die Verkaufsstelle braucht 20 m<sup>2</sup> nicht zu unterschreiten und darf 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Unzulässig sind Vergnügungsstätten und Bordellbetriebe.

Unzulässig sind Tankstellen im Bereich des gekennzeichneten Wasserschutzgebiets Zone III.

(Anmerkung: Die folgenden Festsetzungen ermöglichen im Bereich A 1 und A 2 die Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit besonderer räumlicher Betriebstätigkeit.)

#### Bereich A 1

- In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume von Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO und Überwachungsräume in Beherbergungsstätten entsprechend dem Lärmpegelbereich VI nach der DIN 4109 vom November 1989 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. In den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen von Wohnungen sind schalldämmende Lüfter einzubauen. Die schalldämmenden Lüfter sind bei dem Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße zu berücksichtigen.
- Schützwürdige Aufenthaltsräume von Wohnungen nach DIN 4109 müssen einen Abstand von 10 m zur Grundstücksgrenze eines benachbarten Gewerbegrundstücks einhalten.

#### Bereich A 2

- In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind ergänzend zu den Regelungen des Bereiches A 1 die Außenbauteile aller sonstigen Aufenthaltsräume (außerhalb von Wohnungen) entsprechend dem Lärmpegelbereich V nach der DIN 4109 vom November 1989 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 vom November 1989 nachzuweisen. In den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen sind schalldämmende Lüfter einzubauen. Die schalldämmenden Lüfter sind bei dem Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße zu berücksichtigen.

#### Bereich B 1

- In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich sind Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO nur an den Nordseiten der geplanten Gebäude zulässig.

#### Bereich B 2

- In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich sind Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO nur an den Westseiten der geplanten Gebäude zulässig.

#### Bereich B 3

- In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich sind Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO nur an den Ostseiten der geplanten Gebäude zulässig.

#### Bereich B 4

- In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich sind Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

#### Bereich D

- In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume entsprechend dem Lärmpegelbereich V nach der DIN 4109 vom November 1989 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 vom November 1989 nachzuweisen. In den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen sind schalldämmende Lüfter einzubauen. Die schalldämmenden Lüfter sind bei dem Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße zu berücksichtigen.

### 2. Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 88 LBauO, § 9 Abs. 4 BauGB)

#### 2.2 Werbeanlagen

- 2.2.1 Werbeflyere und Werbeturme sind unzulässig.
- 2.2.2 An oder auf Gebäuden im Sinne der LBauO sind Werbeanlagen oberhalb des Schnittpunktes "Wand-Dach" (Überdachung) und Werbeanlagen an Fassaden die den Schnittpunkt "Wand-Dach" überschreiten 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 Errichtung von Werbeanlagen am Siedlungsrand, die zur freien Landschaft hin ausgerichtet sind, ist unzulässig.

### 3. Hinweise

Der Bebauungsplan "Wirtschaftspark Mainz-Süd - 2. Änderung (He 116/2.Ä)" ersetzt die Festsetzungen 1.1.1, 1.8 und 2.2 des rechtskräftigen Bebauungsplanes "He 116". Die nicht geänderten Festsetzungen des rechtskräftigen "He 116" bleiben unverändert wirksam.

3.2 Außerhalb der geplanten Zone III des Entwurfes der Rechtsverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes soll gemäß § 2 Abs. 2 S. 2 Landeswassergesetz (LWG) für das Land Rheinland-Pfalz 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. Darüber hinaus soll unverschmutztes Niederschlagswasser im Bereich der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB über flach angelegte Versickerungsmulden auf dem Grundstück dem Grundwasser zugeführt werden. Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundstück über Schluckbrunnen, Rigolen und Mulden-Rigolen bedarf wegen der damit verbundenen Verunreinigungsgefahr einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die technischen Ausführungen der Versickerung, der Standortierung sowie der Erlaubnis- und / oder Genehmigungsverfahren sind mit dem Wirtschaftsbetrieb der Stadt Mainz und dem Umweltamt der Stadt Mainz als Untere Wasserbehörde abzustimmen.

### 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).

Bauamtsverordnung (BauAV) 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 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I 2013, S. 95).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I 2010, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I 2013, S. 95).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I 2013, S. 95).

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, zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106).

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).

### Hinweise:

#### 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 entsprechenden Auskunft.

### Abstimmung

Am	Ergebnis	Datum	Unterschrift
60 - Baumt	Kataster geprüft		

### CAD - Plänelemente

Plänelement	Dateiname	Stand	Ort / Pfad
Plan, Legende, Layout	Bau-He 116_2Ä am Pfad	06.03.13	
Digitale Stadtgrundkarte	Stadtplan Mainz He 116_2Ä	12.12.11	
textliche Festsetzungen	67-He 116_2Ä.doc	25.12.11	

### Verfahren

Verfahren	Datum	Genehmigung
1. Auftragsbeschluss durch den Stabtr. gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	12.06.11	
2. Öffentliche Bekanntmachung des Auftragsbeschlusses gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	16.08.11	
3. Öffentliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung		
4. Bürgerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB		
5. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	05.09.12	
6. Öffentliche Bekanntmachung des Entw. und der Baum. vom 28.09.12 bis 26.10.12	16.09.12	
7. Beschluss zur erneuten / ergänzenden öffentl. Auslegung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB		
8. Öffentliche Bekanntmachung des Entw. und der Baum. vom 10.11.12 bis 08.12.12		
9. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB		
10. Genehmigung der letzten Verordnungsform gemäß § 4 Abs. 1 BauGB		
11. Anzeigebest.		
12. Bekanntmachung des Beschlusses / der Genehmigung und Anzeigebest. gemäß § 9 Abs. 1 BauGB		

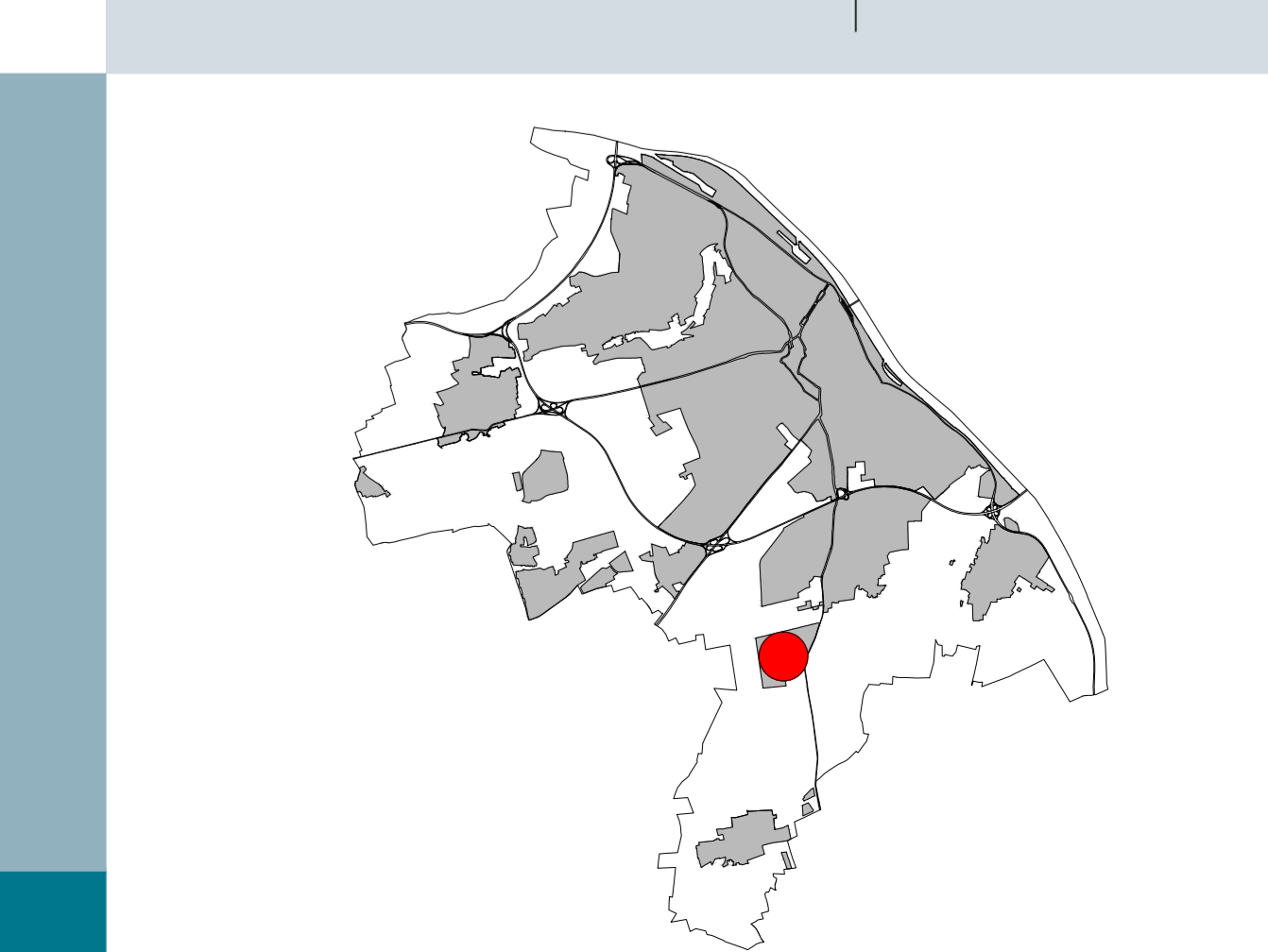
Bearbeiter/in	Schritt	Datum
Zeichner/in	Steglich	
Abteilungsleiter	Strohsch	
Amtsleiter	Mainz	
Ingenieur		

Amtsleiter: Mainz, Ausgelegt: Mainz

Ingenieur: Beigordnete, Überbürgermeister

**Landeshauptstadt Mainz**  
Stadtplanungsamt  
Bebauungsplan  
erneute Planstufe II

He 116/ 2.Ä  
"Wirtschaftspark Mainz-Süd - 2. Änderung"



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