

Bebauungsplan "Nerobergstraße (M 103)"



Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen
Füllschema der Nutzungsschablone

GE	Art der baulichen Nutzung	
0,4	0,8	
II	a	
Grundflächenzahl (GRZ)		Geschossflächenzahl (GFZ)
Geschossigkeit		Bauweise

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)
0,4 Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl (GFZ)
0,8 Geschossflächenzahl

Geschossigkeit
II Zahl der Vollgeschosse (maximal)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- a abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche
- Zweckbestimmung
- Stellplätze

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:
 - Spielplatz

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: Bäume
- Anpflanzung: Bäume
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Sonstige Darstellung
 - Bemaßung
 - Katastergrundlage 1 : 1 000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "Nerobergstraße (M 103)"

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.1 Das im Bebauungsplan festgesetzte Dorfgebiet (MD) dient der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung den Bewohnern des Gebietes dienender Handwerksbetriebe.

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
- Sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Vergnügungsstätten.

Tankstellen sind im festgesetzten Dorfgebiet unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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 Berechtigspersonen 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,
- Vergnügungsstätten.

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 vorzusehen. Die Bewässerung soll ausschließlich mit Niederschlagswasser erfolgen.

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

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

2.1 Werbeanlagen

2.1.1 Werbepläne und Werbetürme sind unzulässig.

2.1.2 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.

2.1.3 Werbeanlagen und sonstige Anlagen mit wechselndem, laufendem oder blinkendem Licht, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder vergleichbare Anlagen sind unzulässig.

2.1.4 Entlang der Hauptstraße ist die Errichtung von Großwerbetafeln unzulässig.

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 cm Behälterhöhe 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.

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

Denkmalzone

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Osten an die Denkmalzone "Hauptstraße 156/ 156 A". In der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals darf eine bauliche Anlage nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde (Bauamt der Stadt Mainz, Abteilung Denkmalpflege) errichtet, verändert oder beseitigt werden.

Bodenfunde

Sollte es zu Funden und Befunden nach § 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in diesem Bereich kommen, sind diese gemäß § 17 Abs. 1 DSchG unverzüglich der Denkmalschutzbehörde, die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Große Langgasse 29, 55116 Mainz (Tel.: 2016-300, Fax: 2016-333, E-Mail: archaeologie-mainz@online.de) mündlich oder schriftlich mitzuteilen. Die Anzeige kann auch bei der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Mainz, dem Bauamt, Abteilung Denkmalpflege, erfolgen.

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

Tankstellen

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

Überlagerung von Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan "Nerobergstraße (M 103)" ersetzt vollständig den rechtskräftigen Bebauungsplan "Kreuzstraße - Markthalle - Änderung (M 81)".

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

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (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 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

Amt	Ergebnis	Datum	Unterschrift
60 - Bauamt	Kataster geprüft		

CAD - Planemelemente

Plattentitel	Dateiname	Stand	Ort / Pfad
Plan, Legende, Layout	Bplan M103 PL.dwg	29.04.13	
Digitale Stadtgrundkarte	StGK M103utm.dwg	03.04.13	
textliche Festsetzungen	3-F-M103_rg.docx	26.04.13	

Verfahren

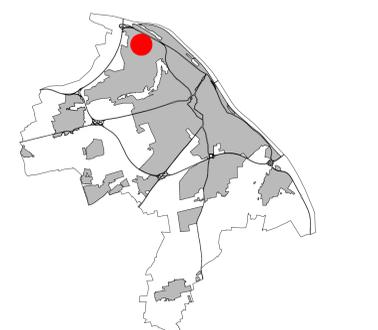
Datum	Genehmigung
1. Aufhebungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	
2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufhebungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	
3. Beschluss über die Anwendung des § 13 a BauGB	
4. Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses über die Anwendung des § 13 a BauGB	
5. Öffentliche Bekanntmachung der Unterrichtung der Öffentlichkeit	
6. Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB über Auslegung von	
7. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
8. Öffentliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer der Auslegung von	
9. Beschluss zur erneuten / eingeschränkten öffentl. Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB aufgrund der Änderung des Bebauungsplanentwurfes	
10. Öffentliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer der erneuten / eingeschränkten Auslegung von	
11. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	
12. Übertragung der relevanten Verwaltungsbefugnisse gemäß § 10 Abs. 2 BauGB	
13. Ausfertigung	
14. Bekanntmachung des Beschlusses / der Genehmigung und Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	

Bearbeiter/in	Schnitt				
Zeichner/in	Groß				
Abteilungsleiter	Städlich				
	Neumert				
	Strobach				

Amtsleiter	Mainz	Ausgefertigt, Mainz
	Beigeordnete	Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Bebauungsplan
Planstufe I

"Nerobergstraße"



Kartengrundlage ist die Stadtgrundkarte des 60-Baumat der Stadt Mainz
Datenbankauszug: 02.04.2013
"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung"

Maßstab 1: 500