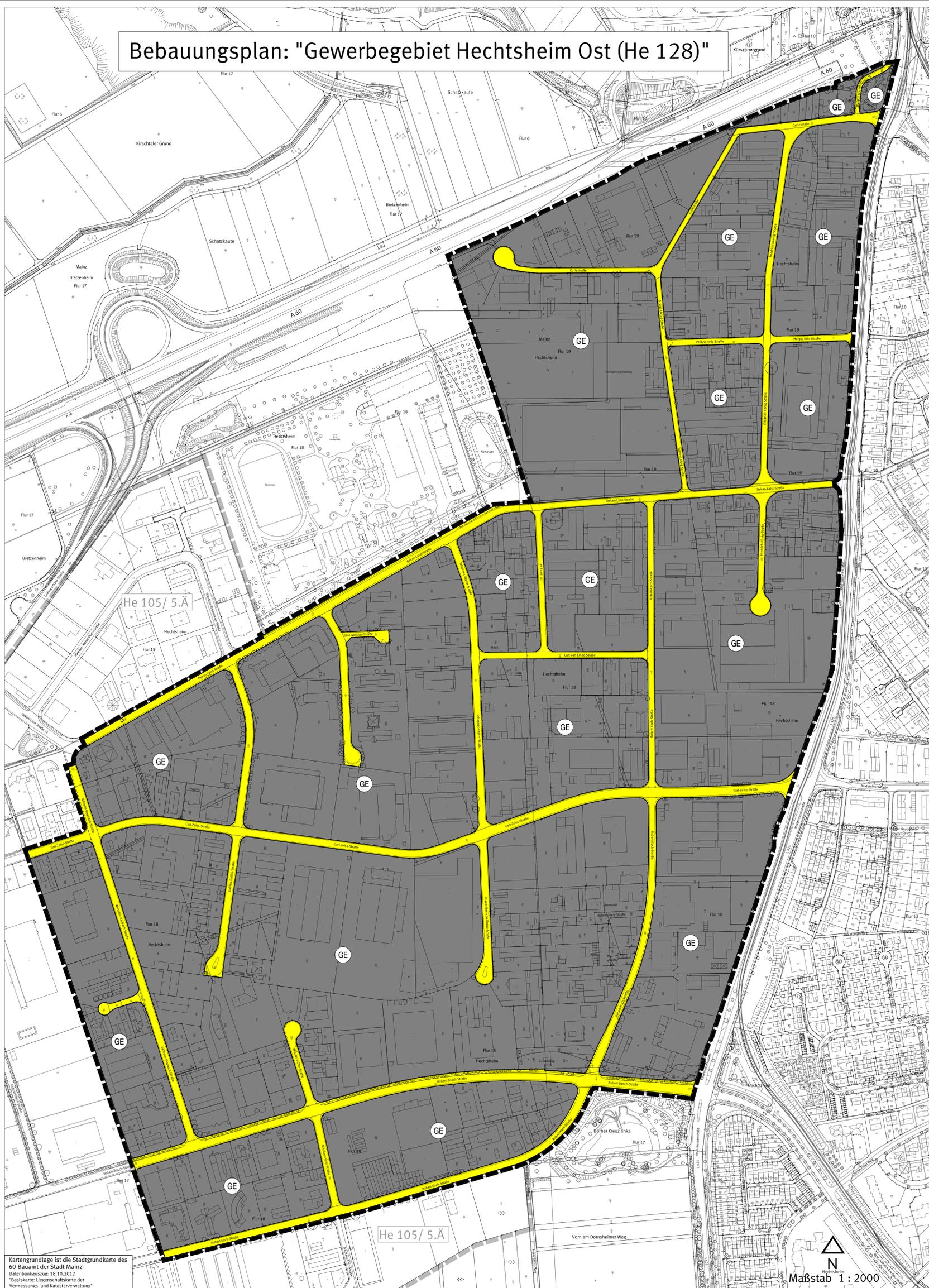


Bebauungsplan: "Gewerbegebiet Hechtsheim Ost (He 128)"



Legende

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 3 bis 11 BauNVO)
 - GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Strassenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Sonstige Darstellung
 - Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes "He 105/ 5.A"
 - Katastergrundlage 1 : 2 000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "Gewerbegebiet Hechtsheim Ost (He 128)"

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)**

Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig:

 - Haushaltswaren, Glas, Geschirr, Porzellan
 - Geschenkartikel
 - Textilien und Heimtextilien
 - Einrichtungszubehör
 - Bastelartikel, Bilder, Kunstgewerbe
 - Nahrungs- und Genussmittel
 - Getränke außer in großen Gebäuden
 - Drogeriewaren und Kosmetikartikel
 - Sanitätswaren, Pharmazie
 - Bücher und Zeitschriften
 - Papier und Schreibwaren, Büroartikel (außer Büromöbel und Büromaschinen)
 - 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
 - Elektrogeräte und -artikel (außer Bau- und Installationsmaterial und Elektrowerkzeuge)
 - Nähmaschinen
 - Uhren und Schmuck
 - Musikinstrumente und Musikalien
 - Campingartikel (außer Großteile)
 - Spielwaren, Sportartikel (außer Großteile)
 - Waffen, Jagd- und Angelbedarf (außer Großteile)
 - Kunst- und Antiquitäten (außer Möbel)
 - 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.
 - Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
 - Bei Neubaumaßnahmen sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 20° Dachneigung zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten, wenn vorhandene Dachflächen konstruktiv verändert werden und die Dachflächen auf einem Baugrundstück zusammenhängend größer als 20 m² sind. Die Begrünungsvorschriften gelten nur hinsichtlich der veränderten Teile. Es ist eine Extensivbegrünung mit vorrangig naturnaher Vegetation vorzusehen. Die Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen.
 - Einfriedungen und überwiegend fensterlose Fassaden sind durch selbststarkende und/oder -kletternde Pflanzen zu begrünen.
 - Maßnahmen zur Minimierung der Bodenversiegelung

Bei allen Neu- und Umbaumaßnahmen ist die Minimierung des Versiegelungsgrades anzustreben. Der Anteil befestigter Flächen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Zuwege, Fuß- und Radwege, Kfz-Stellplätze sowie Parkflächen sind, soweit keine anderweitigen Vorschriften entgegenstehen, mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
 - Unterirdische Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
 - Die Schutzzone der unterirdischen Fernleitung ist von jeder Bebauung und tiefwurzelndem Bewuchs freizuhalten.
 - Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 - Als Begünstigter des Leitungsrechtes wird die Wehrbereichsverwaltung West in Wiesbaden, vertreten durch die Fernleitungsbetriebsgesellschaft mbH (Derzeitige Anschrift: Hohlstraße 12, 55743 Idar-Oberstein) bestimmt.
 - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Bei Neubaumaßnahmen sind die Schalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Abhängigkeit von den Abständen zur Autobahn A 60 / zur Rheinhessenstraße (jeweils zur Straßennitte gemessen) gemäß den folgenden Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 auszuführen:
 - Für Abstände unterhalb 100 / 25 m gemäß Lärmpegelbereich V,
 - für Abstände unterhalb 200 / 50 m gemäß Lärmpegelbereich IV,
 - für Abstände unterhalb 400 / 100 m gemäß Lärmpegelbereich III.

Minderungen der Schalldämmung können entsprechend DIN 4109, Abschnitt 5.5.1, oder auf gutachterlichen Nachweis vorgenommen werden.

Innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und V ist für ausnahmsweise zulässige Wohnungen eine von den Schallquellen (Autobahn bzw. Rheinhessenstraße) abgewandte Grundrissorganisation zu verwirklichen.
- Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 88 BauO, § 9 Abs. 4 BauGB)**
 - Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und mit landschafts- und standortgerechten Gehölzen gärtnerisch zu gestalten.
 - Werbeanlagen**

Werbeanlagen mit greller Signalwirkung und / oder pulsierende Lichtreklamen, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder vergleichbare Anlagen sind ebenso wie die Errichtung von Werbeanlagen am Siedlungsrand, die zur freien Landschaft hin ausgerichtet sind, unzulässig.

Werbeanlagen am Gebäude dürfen höchstens 10 % der Wandfläche pro Gebäudeseite, jedoch höchstens 10 qm pro Gebäudesite betragen.

Eine Überdachmontage von Werbeanlagen ist ebenso wie die Errichtung von Werbeflyern und Werbetürmen unzulässig.
- Hinweise**
 - Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hechtsheim Ost (He 128)" ersetzt vollständig die rechtskräftigen Bebauungspläne "Gewerbegebiet zwischen Rheinhessenstraße/Gurlestraße/Justus-Liebig-Straße/Dekan-Laist-Straße (He 98)" und "Gewerbegebiet Mainz-Hechtsheim zwischen Rheinhessenstraße und Wilhelm-Maybach-Straße (He 109)".
 - Zudem ergänzt er die rechtsverbindlichen Bebauungspläne "Hohe Angewann (He 29)", "Bomer Weg (He 67)" und "Park-and-Ride-Anlage im Bereich Mühlriedeck / Rheinhessenstraße (He 97)".
 - Arbeiten im Schutzstreifen der im Plan eingetragenen Mineralölfemleitung dürfen nur nach Rücksprache mit der Fernleitungsbetriebsgesellschaft (FBG) durchgeführt werden. (Derzeitige Anschrift: Hohlstraße 12, 55743 Idar-Oberstein)

- 3.3 Durch die Bebauung verringert sich die Grundwasserneubildung, und die Abflussverhältnisse im Vorfluter können sich negativ entwickeln. Zur Minimierung des verstärkten Oberflächenabflusses und der Stabilisierung des Wasserhaushaltes sollte unverschnitz abfließendes Dachflächenwasser auf dem Baugrundstück direkt versickert und somit dem Wasserkreislauf wieder zugeführt werden. Die technische Ausführung der Versickerungsmaßnahme (z.B. einer Versickerungsmulde mit vollständiger Bodenpassage) ist mit dem Umweltamt (Untere Wasserbehörde) der Stadt Mainz 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).

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 - (Planzeicherverordnung - 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 (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I 2010, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 08.04.2013 (BGBl. I 2013, S. 734)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2555), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2013 (BGBl. I 2013, S. 734).

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).

Abstimmung

Amnt	Ergebnis	Datum	Unterschrift
60 - Bauamt	Kataster geprüft		

CAD - Planenelemente

Planenteil	Dateiname	Stand	Ort / Pfad
Plan, Legende, Layout	BauHe 128_Plan.dwg	08.05.13	
Digitale Stadtkarte	Sgt_He 128_Umlage	18.10.12	
Textliche Festsetzungen	3-18-Hechtsheim	08.05.13	

Verfahren

Datum	Genehmigung
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	
2. Ortsübliche Bekanntheit des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	
3. Ortsübliche Bekanntheit der Bürgerbeteiligung	
4. Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. Nachbarnorm	
5. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung	
6. Ortsübliche Bekanntheit des Ortes und der Dauer: Auslegung vom	
7. Beschluss zur erneuten / verlängerten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB aufgrund der Änderung des Bebauungsplanentwurfes	
8. Ortsübliche Bekanntheit des Ortes und der Dauer: erneuert / abgeschlossene Auslegung vom	
9. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	
10. Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB	
11. Ausgeglichen	
12. Genehmigung des Bauausschusses / der Genehmigung und Neofestsetzen gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	

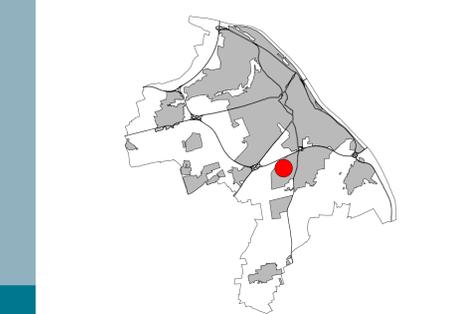
Bearbeiter/in

Schnitt	Groß	Steglich	Neuerm	Strobbach
Zeichner/in				
Abteilungsleiter				
Amtsleiter	Manz			Ausgefertigt, Mainz
Ingenieur				
	Beigeordnete			Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Mainz Stadtplanungsamt Bebauungsplan Aufstellungsbeschluss

He 128

"Gewerbegebiet Hechtsheim Ost"



Kartengrundlage ist die Stadtkarte des 60-Baumat der Stadt Mainz
Datenbankauszug: 18.10.2012
"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung"

Maßstab 1 : 2000