

Bebauungsplan: "Gewerbegebiet Hechtsheim Ost (He 128)"

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

Maßstab 1:2000

Art der baulichen Nutzung	
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauOB, §§ 1 bis 11 BauVO)	
	Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauOB)	Strassenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen
Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauOB)	Kraftstoffentferrnen -unterirdisch- mit beidseitigem 5 m Schutzstreifen
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauOB)
Sonstige Darstellung	
	Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes "He 105/ 5 A"
	Umgrenzung von Flächen mit erweitertem Bestandsschutz (siehe textliche Festsetzung Punkte 1.1, 2)
	Katastergrundlage 1 : 2 000
	Bauverbotszone (Autobahn)

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauRG, § 8 BauNVO)

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

Im dem festgesetzten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten zulässig:

- Haushaltswaren, Glas, Geschir, Porzellan
- Geschenkartikel
- Textilien und Heimtextilien
- Einrichtungszubehör
- Bastelartikel, Bilder, Kunstgewerbe
- Nahrung- und Genussmittel
- Getränke außer in großen Gebäuden
- Drogeriewaren und Kosmetikartikel
- Sanitätswaren, Pharmazie
- Bücher und Zeitschriften
- Papier und Schreibwaren, Büroartikel (außer Büromöbel und Büromaschinen)
- Bekleidung, Ledervern, Schuhe
- Baby und Kinderartikel
- Informations- und Kommunikationselektronik (Computer, Telefonie)
- 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

Bei den in der Planzeichnung dargestellten Einzelhandelsbetrieben sind Erweiterungen um bis zu 30 % der Verkaufsfläche sowie Änderungen zulässig. Die Gesamterweiterungsfläche eines Betriebes darf 800 m² nicht überschreiten. Die Erweiterung (Alt- und Neubau) dieser Anlagen sind ausschließlich im Falle einer Beschädigung oder Zerstörung durch höhere Gewalt ausnahmsweise zulässig.

1.2 Grünordnerische und landschaftsplanerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauBO)

1.2.1 Bei Neubausmaßnahmen 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 vorzuziehen. Eine Substratschicht mit einer Mächtigkeit von 10 cm ist zu errichten.

1.2.2 Einfriedungen und überwiegend fensterlose Fassaden sind durch selbstkranke und/oder kletternde Pflanzen zu begrünen.

1.2.3 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- und Fußgänger sowie Parkflächen sind, soweit keine anderen Vorgeschriften entgegenstehen, mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

3.1.1 Für die im Plan übernommene Mineralerlösfälle ist zusätzlich ein insgesamt 10 m breiter Schutzstreifen festgesetzt. Dieser Streifen ist von jeglicher Bebauung (einfache Zäune zählen auch Mauern und Zaunfundamente) und tief wurzelnden Bewuchs freizuhalten.

Arbeiten in Schutzstreifen der Mineralerlösfälle dürfen nur von Rücksparern mit der Genehmigungsberechtigung (BG) durchgeführt werden. (Derzeitige Anschrift: Hohlstraße 12, 55743 Rüd (Oberstein))

1.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauOg)

3.1.1 Bei Neubausmaßnahmen sind die Schallimmissions der Außenbauteile vor Aufenthaltsräumen in Abhängigkeit von den Abständen zur Autobahn A 60 / zur Rheinhessenstraße (jeweils zur Straßenniette gemessen) gemäß den folgenden Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 auszureichen:

- Für Abstände unterhalb 100 / 25 m gemäß Lärmpegelbereich IV,
- Für Abstände unterhalb 200 / 50 m gemäß Lärmpegelbereich IV,
- Für Abstände unterhalb 400 / 100 m gemäß Lärmpegelbereich III.

Minderungen der Schallimmission können entsprechend DIN 4109, Abschnitt 5.5.1, auf gutachterliche Weise vorgenommen werden.

Innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und V ist für ausnahmsweise zulässige Wohnungen eine von den Schallquellen (Autobahn bzw. Rheinhessenstraße) abgewandte Grundrissorganisation zu verwirklichen.

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Planzeichens (**Planzeichengesetz** - **PlanZVG**) in der Fassung vom 18.12.1994 (BGBl. I 1994, 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 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 06.06.2013 (BGBl. I 2013, S. 1482).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I 2010, S. 49), 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. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.04.2013 (BGBl. I 2013, S. 734)
- Landesordnung Rheinland-Pfalz (**LOrenP**) vom 24.11.1998 (GVBl. Nr. 356), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. 2011, S. 47).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GOmP**) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. 2011, S. 47).
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (**Naturschutzgesetz** - **LSNatSchG**) vom 28.09.2005, zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106).
- Wasseressetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswasseressetz - **LWG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004, S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.11.2011 (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. 303).

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.

Zu weiteren genannten DIN-Normen oder sonstigen Regelwerken erteilt das Stadtplanungsamt der Stadt Mainz entsprechend Auskunft.

Zu weiteren genannten DIN-Normen oder sonstigen Regelwerken erteilt das Stadtplanungsamt der Stadt Mainz entsprechend Auskunft.

Bearbeiter/in	Schnitt Groß				
Zeichner/in	Steglich				
	Neumert				
Abteilungsleiter	Strobach				
	Strobach				
Amtssteller		Mauz		Ausgefertigt, Mauz	
Ingenieur/in					
		Beigeordnete		Oberbürgermeister	

He 128

"Gewerbegebiet Hechtsheim Ost"

