

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "ERWEITERUNG DES GEWERBEGBIETES MAINZ-HECHTSHEIM (He 105)"

1. *Planungsrechtliche Festsetzungen*

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

Ausschluß Einzelhandel

1.1.1 Einzelhandelsbetriebe der Branchen:

- Haushaltswaren,
- Lebensmittel,
- Parfümerie- und Drogeriewaren,
- Schuh- und Lederwaren,
- Spielwaren,
- Sportartikel (außer Großteile wie Boote, Sportgeräte, etc.),
- Textilien

in der Größenordnung auch unter 1.200 m² Geschoßfläche, sind innerhalb des gesamten Gewerbegebietes unzulässig.

Lagerplätze

- 1.1.2 In dem im Plan festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind entlang der im Westen verlaufenden Umgehungsstraße die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannten Lagerplätze innerhalb eines Streifens von 30 m Tiefe - gemessen ab dem Fahrbahnrand der Umgehungsstraße - aus besonderen städtebaulichen Gründen unzulässig. Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn
- der Lagerplatz innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegt **und**
 - der Lagerplatz - insbesondere nach Westen, zur Umgehungsstraße hin - mit standortgerechter Vegetation intensiv eingegrünt wird.

Innerhalb der im Bereich der drei Zufahrten zur Umgehungsstraße (Robert-Bosch-Straße, Carl-Zeiss-Straße, Dekan-Laist-Straße) gelegenen Gewerbeflächen, mit der im Plan festgesetzten Gebäudehöhe von 15 m bis 21 m, sind Lagerplätze unzulässig.

Zulässigkeit der Wohnnutzung im Gewerbegebiet

- 1.1.4 In dem im Plan festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind entlang der im Westen verlaufenden Umgehungsstraße die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Wohnungen innerhalb eines Streifens von 50 m Tiefe - gemessen ab dem Fahrbahnrand der Umgehungsstraße - aus besonderen städtebaulichen Gründen unzulässig.

Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zuzulassen, wenn bei den jeweiligen Bauvorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, daß durch die vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen oder die besondere örtliche Situation (z. B. vorgelagerte Bauten etc.) der nächtliche Dauerschallpegel für den Wohnbereich (Wohnung sowie zugehöriger Freiraum) auf mindestens 55 db(A) gesenkt und die nach der DIN 4109 erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen eingehalten wird.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

Überschreitung der Grundflächenzahl

- 1.2.1 Eine Überschreitung der im Plan festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Grundflächen, der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, etc.) ist unzulässig.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise

- 1.3.1 In der "abweichenden Bauweise (a)" sind die Gebäude innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in offener Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, ohne Begrenzung ihrer Länge zu errichten. Auf den mit Planeintrag gekennzeichneten Grundstücken beidseitig der Adam-Opel-Straße sind Ausnahmen von dieser Bauweise zuzulassen. Diese Ausnahmen sind westlich der Adam-Opel-Straße zulässig, soweit die Bebauung auf den unmittelbar, entlang der Umgehungsstraße verlaufenden Grundstücksgrenzen erfolgt. Bei den übrigen relevanten Grundstücksgrenzen beidseitig der Adam-Opel-Straße darf auf die Grenze gebaut werden, soweit öffentlich - rechtlich gesichert ist, daß vom Nachbargrundstück angebaut wird oder öffentlich - rechtlich gesichert ist, daß auf dem Nachbargrundstück, die für das auf die Grenze gebaute Gebäude notwendige Abstandsfläche zusätzlich eingehalten wird.

1.4 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Nebenanlagen und Garagen

- 1.4.1 Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die bei der Festsetzung 1.1.2 getroffene Regelung für den 30 m tiefen Streifen entlang der Umgehungsstraße gilt für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen entsprechend.

1.5 Verkehrsflächen, Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Gliederung der Verkehrsflächen

- 1.5.1 Die innerhalb der Verkehrsflächen dargestellte Fahrbahnordnung und Bepflanzung ist unverbindlich und wird somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die vorgesehene Mindestbegrünung ist in den textlichen Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern geregelt. Die in den Plan eingetragene Anzahl der Bäume ist einzuhalten.

Straßenbegleitgrün

- 1.5.2 Innerhalb der im Plan beidseitig der westlichen Randstraße festgesetzten Flächen für Straßenbegleitgrün sind landschafts- und standortgerechte Bäume zu pflanzen.

Artenvorgaben:

Großkronige Bäume: Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Tilia cordata (Winter-Linde), Carpinus betulus (Hainbuche)

Kleinkronige Bäume: Betula pendula (Hänge-Birke), Acer campestre (Feld-Ahorn), Eberesche (Sorbus aucuparia), Vogel-Kirsche (Prunus avium)

Breite der Grundstückszufahrten

- 1.5.3 Die Breite der jeweiligen Grundstückszu- und Grundstücksabfahrt darf maximal 7 m betragen. Sie ist mit beidseitigen Baumpflanzungen optisch einzuengen. Die Fläche der Zufahrt ist auf den bei den textlichen Festsetzung 2.3 genannten Flächenanteil (30 %) anzurechnen.

Ausnahme Zufahrtsverbot

- 1.5.4 Eine Ausnahme von dem im Plan festgesetzten Zufahrtsverbot (westliche Randstraße) ist zulässig, soweit

- diese Zufahrt ausschließlich zu der im Plan festgesetzten Versorgungsanlagen (Gas, Elektrizität) führt,
- diese Zufahrt ausschließlich von den Stadtwerken Mainz oder einem anderen, diese beiden Versorgungsanlagen bedienenden Versorgungsträger benutzt wird,
- diese Zufahrt innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen liegt.

Innerhalb der in diesem Bereich festgesetzten "Verkehrsr Grünfläche" bzw. "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" sind die für diese Zufahrt erforderlichen Bodenversiegelungen zulässig.

1.6 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen - Regenrückhaltebecken -

- 1.6.1 Innerhalb der im Plan festgesetzten Grünflächen sind offene Rückhaltebecken vorgesehen. Auf diese Nutzung ist durch Planeintrag lediglich hingewiesen, da ein Planfeststellungsverfahren nach dem Wasserrecht hierfür noch durchzuführen ist. Auf den im Plan festgesetzten Grünflächen ist darüberhinaus eine naturnahe Eingrünung der Regenrückhaltebecken mit landschafts- und standortgerechter Vegetation vorzunehmen.

Artenvorgaben:

Bäume feuchter Standorte: Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Salweide (*Salix caprea*)

Sträucher feuchter Standorte: Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Purpur-Weide (*Salix pupurea*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

Private Grünfläche - Tennisanlage -

- 1.6.2 Innerhalb des im Plan festgesetzten Sportplatzes (Tennisanlage) sind folgende Anlagen unzulässig:

- ☞ Hallenbauten und Überdachungen der Sportanlagen
- ☞ Sichtschutzplanen und großflächige Werbeträger
- ☞ Das Aufschütten von Erdwällen. Die Tennisplätze sind terrassenförmig in den Hangbereich zu integrieren
- ☞ Bitumengebundene Beläge, Kunststoffbeläge und Kunststoffrasen als Oberflächenbeläge der Spielfelder

Bei der Eingrünung der Tennisanlage sind landschafts- und standortgerechte, hochstämmige Einzelbäume in Abständen von 15 bis 20 m mit einem lichten Unterwuchs zu pflanzen. Einfriedungen und Ballfangzäune oder vergleichbare Anlagen sind wind- und strömungsdurchlässig zu errichten.

Bei internen Verbindungswegen gilt die textliche Festsetzung 2.5 entsprechend.

1.7 Maßnahmen und Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

LEF-Flächen

- 1.7.1 Auf den im Plan festgesetzten Flächen für landespflegerische Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen (LEF) sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

"LEF"-Flächen mit Ausnahme der Parzelle Nr. 4/1:

Die gehölzfreien Flächen sollen als extensiv gepflegtes Grünland oder als Sukzessionsflächen angelegt werden. Aus klimatischen Gründen sollen vorwiegend niedrig wüchsige Sträucher angepflanzt werden. Verbot von Biozideinsatz und Düngung.

Artenvorgaben:

Hecken: Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Pfaffenhütchen (*Evonymus europaeus*), Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Hunds-Rose (*Rosa canina*).

Apfelbäume: Gravensteiner, Kaiser Wilhelm, Weißer Winterglockenapfel.

Birnbäume: Boscos Flachenbirne, Gräfin von Paris.

Pflaumen- / Zwetschgenbäume: Nancymirabelle, Anna Späth

Parzelle Nr. 4/1:

Aufwaldung mit Waldbäumen 1. Ordnung im Zentrum. Der stufig aufzubauende Waldrand soll von Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern ausgebildet werden mit anschließendem Krautsaum als Sukzessionsfläche. Verbot von Biozideinsatz und Düngung.

Artenvorgaben:

Bäume 1. Ordnung: Buche (*Fagus sylvatica*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Hain-Buche (*Carpinus betulus*), Winter-Linde (*Tilia cordata*).

Bäume 2. Ordnung: Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Speierling (*Sorbus domestica*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*).

Sträucher: Kornelkirsche (*Cornus mas*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*).

Zuordnung der LEF-Flächen

1.7.2 Die LEF-Flächen sind wie folgt den einzelnen Nutzungen zugeordnet:

- LEF 1 - Gewerbeflächen außer "He 82/I" (s.u.)
- LEF 2 - private Sportfläche (Tennis)
- LEF 3 - öffentliche Erschließungsflächen
- LEF 4 - westliche Randstraße
- LEF 5 - LEF-Flächen zum Bebauungsplan "Park-and-Ride-Anlage im Bereich Mühlendreieck / Rheinhessenstraße (He 97)".

Dem räumlichen Geltungsbereich des überplanten, bereits gültigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Dornsheimer Weg - Teil I (He 82/I)" sind keine der o.g. LEF-Flächen zugeordnet.

Fassadenbegrünung

1.7.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind alle tür- und fensterlosen Wand- und / oder Fassadenflächen ab einer Flächengröße von 20 qm zu begrünen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

Dachbegrünung

1.7.4 Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist vorrangig Extensivbegrünung mit naturnaher Vegetation vorzusehen. Die Bewässerung soll ausschließlich mit Niederschlagswasser erfolgen.

Artenvorgaben:

Kräuter: Weißer Mauerpfeffer (*Sedum album*),
Reiherschnabel (*Erodium cicutarium*), Knollen-
Haselnuß (*Ranunculus bulbosus*), Steppen-
Wolfsmilch (*Euphorbia Segueriana*)

Gräser und Grasartige: Frühlings-Segge
(*Carex caryophylla*), Schafs-Schwingel
(*Festuca ovina*).

Private Grundstücksfläche

- 1.7.5 Mindestens 20 % der gesamten Grundstücksfläche sind unbefestigt zu belassen und mit mindestens einem landschafts- und standortgerechten Baum je angefangene 100 qm zu bepflanzen.

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind landschafts- und standortgerechte Arten zu pflanzen.

Artenvorgaben:

Sträucher: Kornelkirsche (*Cornus mas*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Evonymus europaeus*), Hunds-Rose (*Rosa canina*)

Großkronige Bäume: *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn), *Tilia cordata* (Winter-Linde), *Carpinus betulus* (Hainbuche).

Kleinkronige Bäume: *Betula pendula* (Hänge-Birke), *Acer campestre* (Feld-Ahorn), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*).

Innerhalb der mit einem Leitungsrecht belasteten Fläche dürfen keine tiefwurzelnde Pflanzen oder Pflanzen, welche die in diesem Bereich verlaufenden Leitungen beschädigen können, angepflanzt werden.

Begrünung von Stellplätzen

- 1.7.6 Die Stellplätze sind mit großkronigen Bäumen zu bepflanzen. Dabei ist mindestens 1 Baum je angefangene 4 Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Artenvorgaben:

Großkronige Bäume: Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Winter-Linde (*Tilia cordata*).

Pflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen bzw. der angrenzenden Gewerbeflächen

- 1.7.7 Bei Begrünungsmaßnahmen innerhalb der Verkehrsflächen sowie im Bereich der im Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind groß- oder kleinkronige Bäume zu pflanzen. Die im Plan eingetragenen Baumstandorte sind nicht verbindlich. Es ist lediglich die im Plan festgesetzte Anzahl der Bäume zu pflanzen.

Artenvorgaben:

Großkronige Bäume: *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn), *Tilia cordata* (Winter-Linde), *Carpinus betulus* (Hainbuche).

Kleinkronige Bäume: *Betula pendula* (Hänge-Birke), *Acer campestre* (Feld-Ahorn), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*).

Bäume feuchter Standorte: Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Salweide (*Salix caprea*).

1.8 Mit Leitungsrecht belastete Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zuordnung des Leitungsrechts

1.8.1 Das im Plan festgesetzte Leitungsrecht ergeht zugunsten des Entwässerungsbetriebes der Stadt Mainz

1.9 Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

LEF-Fäche als Gemeinschaftsanlage

1.9.1 Die sich zum Ausgleich / Ersatz des Eingriffes in Natur und Landschaft, hinsichtlich der Gewerbegebiete (GE) ergebenden landespflegerischen Ersatz- / Ausgleichsflächen ("LEF 1") sind als Flächen für Gemeinschaftsanlagen festgesetzt. Diese Flächen sind den im Plan festgesetzten Gewerbegebieten (GE) zugeordnet.

Satz 2 der textlichen Festsetzung 1.7.2 (betr.: "He 82/I") gilt entsprechend.

1.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passiver Schallschutz

1.10.1 Zum Schutz gegen die von der Autobahn A 60 und den von der geplanten Umgehungsstraße im Westen auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm sind besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen. Die Schalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind in Abhängigkeit von den Abständen zur Autobahn A 60 bzw. zur geplanten westlichen Umgehungsstraße - gemessen jeweils bis zur Straßenmitte - gemäß den folgenden Lärmpegelbereichen nach der DIN 4109 auszuführen:

	A 60	Umgehungsstr.	
Abstände bis	100 m	25 m	gemäß Lärmpegelbereich V
Abstände bis	200 m	50 m	gemäß Lärmpegelbereich IV
Abstände bis	400 m	100 m	gemäß Lärmpegelbereich III

Eine Minderung der Schalldämmung kann entsprechend der DIN 4109, Abschnitt 5.5.1 oder auf gutachterlichen Nachweis vorgenommen werden.

1.11 Höhenanlage baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Bezugshöhe

1.11.1 Die im Plan festgesetzte Gebäudehöhe (GH) bezieht sich auf die bei dem einzelnen Grundstück im Mittel gemessene Höhe der Gehweghinterkante. Dabei ist

diejenige Verkehrsfläche heranzuziehen, von der aus der oder die auf dem Grundstück zu errichtenden Bauten erschlossen werden.

2. Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 86 LBauO; § 9 Abs. 4 BauGB)

Äußere Gestaltung der Baukörper

- 2.1 Im gesamten Gewerbegebiet sind Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis maximal 15 % Dachneigung zulässig. Dächer mit einer größeren Dachneigung oder andere Dachformen sind unzulässig. Auf die textliche Festsetzung 1.7.4 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Werbeanlagen

- 2.2. Werbeanlagen mit greller Signalwirkung und / oder pulsierende Lichtreklamen sind unzulässig. Die Werbeanlage am Gebäude darf höchstens 5 % der Wandfläche pro Gebäudeseite, jedoch höchstens 10 qm pro Gebäudeseite betragen. Eine Überdachmontage von Werbeanlagen ist unzulässig.

Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

- 2.3 Die Flächen zwischen den im Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Fuß- und Fahrradwege) und den jeweils angrenzenden Baulinien oder Baugrenzen (**Definition 2.3**) dürfen bis zu 30 % für Betriebszufahrten und Stellplätze verwendet werden. Lager- und / oder Umschlagplätze, Lkw-Stellplätze, Garagen sowie Doppelparker (kraftbetriebene Hebebühnen gemäß § 4 GarVo) sind innerhalb dieser Flächen unzulässig. In Bereichen ohne unmittelbar angrenzende überbaubare Flächen gilt diese Regelung für eine Tiefe von 10 m, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie. Die textlichen Festsetzungen 1.7.6 und 1.7.7 gelten entsprechend.

Die verbleibende Fläche ist mit landschafts- und standortgerechter Vegetation zu begrünen. Diese Festsetzung gilt auch für die im Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Verkehrsflächen.

- 2.4 Die im Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, welche sich **nicht** entlang von Verkehrsflächen erstrecken, dürfen nicht versiegelt werden. Ausnahmen von dieser Festsetzung sind in begründeten Einzelfällen zulässig, wenn zwischen benachbarten Gewerbegebietsbereichen Verbindungswege oder Verbindungsstraßen erforderlich sind. Diese Verbindungswege oder Verbindungsstraßen sind in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Die Flächen für die Verbindungswege oder -straßen dürfen jedoch maximal 5 % der zum jeweiligen Grundstück gehörenden, o.g. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern betragen und müssen von den jeweiligen Grundstücksgrenzen einen Mindestabstand von 10 m einhalten. Die Breite der oben genannten Verbindungswege oder Verbindungsstraßen darf maximal 7 m betragen.

- 2.5 Interne Verbindungswege und Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen sind in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Als Stellplatzanlagen im Sinne des Satzes 1 gelten auch Anlagen, welche durch kleinere Grünflächen gegliedert oder durch private Fußwege oder private Verbindungsstraßen getrennt sind.
- 2.6 Lager- und / oder Umschlagplätze sowie Lkw-Stellplätze - hierfür gilt die textliche Festsetzung 2.5 nicht - sind in wasserundurchlässigen Belägen auszuführen.

3. HINWEISE

Der Bebauungsplan "He 105" ersetzt nach dessen Rechtskraft den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Dornsheimer Weg - Teil I (He 82/I)".

Die Gestaltung der Freiflächen, einschließlich Bepflanzung und Einfriedungen, sind in einem Bepflanzungsplan, der Bestandteil des Bauantrages ist, darzustellen. Dieser Plan ist mit dem Amt für Grünanlagen und Naherholung der Stadt Mainz abzustimmen.

Funde im Sinne des § 16 DSchPflG sind gemäß § 17 dieses Gesetzes unverzüglich der Denkmalfachbehörde mündlich oder schriftlich anzuzeigen.

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915, Blatt 2 abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

Bei der Bepflanzung der unmittelbar an den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken liegende Grünflächen sind die gesetzlichen Abstände einzuhalten.

Bei der grünordnerischen Gestaltung der LEF-Flächen westlich der Umgehungsstraße sind bei den angeschnittenen landwirtschaftlichen Grundstücken, soweit erforderlich, die entsprechenden Wendeweg (z.B. als Graswege) anzulegen.

Im Bereich der entlang der A 60 sich erstreckenden Ausgleichs- / Ersatzflächen bzw. des Regenrückhaltebeckens verläuft eine 110 / 220 kV-Leitung der Kraftwerke Mainz-Wiesbaden (KMW). Sicherheitsmaßnahmen bei Bauarbeiten und geplante Pflanzungen innerhalb dieser Flächen sind frühzeitig mit der KMW abzustimmen.

Im Bereich des Leitungsrechtes im Norden des Plangebietes sind die Anpflanzungen mit dem unter Punkt 1.8.1 der textlichen Festsetzung genannten Begünstigten abzustimmen.

Bei allen im Plangebiet "He 105" durchzuführenden Bauarbeiten ist zu beachten, daß hinsichtlich der im Norden des Plangebietes verlaufenden Fernölleitung (im Plan dargestellt) besondere Schutzvorkehrungen zu treffen und besondere Sicherheitsmaßnahmen durchzuführen sind. Hierbei sind sowohl die "Technischen Regeln für brennbare Flüssigkeiten (TRbF 301)" sowie die vom TÜV-Rheinland im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme zum Plangebiet "He 105" vom 21.10.1993 gemachten Auflagen einzuhalten. Diese gutachterliche Stellungnahme liegt dem Tiefbauamt der Stadt Mainz vor, welches bei eventuellen Rückfragen zur Verfügung steht.

4. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. Nr. 64/86, Teil I, S. 2253 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz, **Inv-WoBauLG**) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466 ff.).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132 ff.).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) in der Fassung vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19 ff).

Gemeindeordnung (**GemO**) von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 (GVBl.1994 S. 153).

Landespflugesetz (**LPfIG**) von Rheinland-Pfalz in der ab 01.05.1987 geltenden Fassung (GVBl. S. 70), zuletzt geändert durch 2. Landesgesetz zur Änderung des Landespflugesetzes vom 14.06.1994 (GVBl. S 280).

Landeswassergesetz (**LWG**) vom 14.12.1990 (GVBl. 1991, S. 11), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.07.1993 (GVBl. S. 394), BS 75-50, zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung des Landeswassergesetzes und des Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetzes vom 05.04.1995 (GVBl. S. 69).