

Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan "Südlich der L 426 - Birnbaumsgewann (Ma 30)"

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Nutzungsdefinition Sondergebiet

- 1.1.1 Das im Plan gemäß § 11 BauNVO festgesetzte Sondergebiet (SO) - Dienstleistungen - dient der Unterbringung von Dienstleistungsbetrieben und Dienstleistungseinrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

1. Dienstleistungs-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Gebäude für Forschungseinrichtungen und für Versuchsanlagen
3. Gebäude für Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Gebäude für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, soweit diese der Versorgung des Sondergebietes dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Läden, soweit diese der Versorgung des Sondergebietes dienen und in die in Satz 2 genannten Gebäude bauliche integriert sind.
2. Schank- und Speisewirtschaften, soweit diese in die in Satz 2 genannten Gebäude baulich integriert sind.

Zulässigkeit der Wohnnutzung im Sondergebiet

- 1.1.2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind in den Gebäuden des festgesetzten Sondergebietes zulässig, wenn diese dem Betrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Südlich der im Norden des Plangebietes verlaufenden L 426 (Essenheimer Straße) sind diese Wohnungen innerhalb eines Streifens von 50 m Tiefe - gemessen ab dem Fahrbahnrand der L 426 - aus besonderen städtebaulichen Gründen unzulässig.

Ausnahme 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 (gemessen vor dem am stärksten vom Lärm betroffenen Fenster eines jeden Aufenthaltsraumes

sowie in der Mitte des zugehörigen Freiraums) auf mindestens 55 dB (A) gesenkt und die nach DIN 4109 erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile und Aufenthaltsräumen eingehalten wird.

Lagerplätze

1.1.3 Lagerplätze ab einer Fläche von 100 m² sind unzulässig.

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

Grundflächenzahl (GRZ), Grundfläche

1.2.1 Die sich aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ergebende maximal zulässige Grundfläche darf die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO definierte Grenze (50 % Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, etc. bis maximal 0,8) nicht überschreiten.

Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe

1.2.2 Im Bereich des Sondergebietes (SO) nördlich der Planstrasse A und östlich der Planstrasse B sind per Planeintrag maximal 4 Vollgeschosse festgesetzt.
Ausnahmsweise sind im diesem Bereich maximal 5 Vollgeschosse zulässig. Diese Ausnahme ist zugelassen, soweit die mit 5 Vollgeschossen zu bebauende Grundfläche höchstens 2.200 m² umfaßt und die entsprechende, maximale Gebäudehöhe nicht mehr als 23,00 Meter beträgt.

Tiefgaragendächer

1.2.3 Tiefgaragen gem. der textlichen Festsetzung 2.6 sind bei der Ermittlung der maximal zulässigen Grundfläche nicht anzurechnen.

1.3 *Bauweise*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise

1.3.1 In der "abweichende Bauweise (a)" sind die Gebäude innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, unter Einhaltung der nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen, ohne Begrenzung ihrer Länge zu errichten.

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

Garagen

- 1.4.1 Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze, Tiefgaragen

- 1.4.2 Innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sind Stellplätze unzulässig. Tiefgaragen gemäß der textlichen Festsetzung 2.6 sind innerhalb der im Satz 1 genannten Flächen zulässig.

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

Gliederung der Verkehrsflächen

- 1.5.1 Die innerhalb der Verkehrsfläche dargestellte Fahrbahnordnung und der Standort der Bäume ist unverbindlich und ist somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zu- und Abfahrten

- 1.5.2 Von der im Norden verlaufenden L 426 (Essenheimer Straße) aus sind Zu- und Abfahrten zu den südlich angrenzenden Sondergebietsflächen unzulässig.

Breite der Grundstückszufahrten

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

1.6 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Maßnahmen innerhalb der landespflegerischen Ersatz- und Ausgleichsflächen (LEF)

- 1.6.1 Innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers Versickerungsmulden anzulegen. Diese Mulden dürfen eine Tiefe von 0,30 Metern nicht überschreiten. Diese Mulden sind ihrer Funktion entsprechend, naturnah zu begrünen.

Soweit die wasserwirtschaftliche Funktion dieser Flächen es zuläßt, sollen zusätzlich innerhalb der Flächen extensiv gepflegte Obstwiesenstreifen mit Hochstamm-Obstbäumen angepflanzt werden. Als Unterwuchs soll extensiv gepflegtes Grünland mit schwachwüchsigen Rasenmischungen angelegt werden.

Artenvorgaben:

Apfelbäume: Gravensteiner, Kaiser Wilhelm, Weißer Winterglockenapfel
Birnbäume: Boscs Flaschenbirnen, Gute Luise, Gute Graue

Zwetschgenbäume: Anna Späth, Nancymirabelle
Kirschbäume: Morellenfeuer
Hedelfinger, Riesenkirsche
Walnußbäume

Bei der LEF-Fläche im südöstlichen Plangebiet sind entlang der südlichen Grenze durch geeignete Oberflächengestaltung, für die südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen Wendemöglichkeiten zu schaffen.

Pflanzgebot

- 1.6.2 Bei Begrünungsmaßnahmen innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuern und sonstige Bepflanzungen sowie im Bereich der bei 2.3 definierten Flächen sind einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen.

Artenvorgaben:

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

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

20 % der gesamten Grundstücksfläche sind unbefestigt zu belassen und mit mindestens einem einheimischen Baum je angefangene 100 m² zu bepflanzen.

Bestehender Biotopkomplex

Innerhalb der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuern sollen niederstämmige Obstbäume durch Hochstämme ersetzt werden. Alte Hochstammesollten innerhalb dieser Flächen verbleiben, auch wenn diese alt und anbrüchig sind. Düngung und Biozideinsatz muß unterbleiben.

- 1.6.3 Die im Plan festgesetzte Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuern sowie das Naturdenkmal sind im Zuge der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

Begrünung von Stellplätzen und Verkehrsflächen

- 1.6.4 Bei Begrünungsmaßnahmen innerhalb von Stellplätzen und Verkehrsflächen sind großkronige, einheimische Baumarten zu pflanzen. Mindestens ein Baum je angefangene vier Stellplätze ist zu pflanzen. Die im Plan eingetragene Anzahl der Bäume ist einzuhalten.

Artenvorgaben:

Stieleiche (*Quercus robur*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Hainbuche (*Carpinus betulus*).

Fassadenbegrünung

- 1.6.5 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind alle tür- und fensterlosen Wand- und/oder Fassadenflächen ab einer Flächengröße von 20 m² zu begrünen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Es sind einheimische Arten zu verwenden.

Dachbegrünung

- 1.6.6 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15 ° Dachneigung sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist vorrangig Extensivbegrünung mit naturnaher, einheimischer Vegetation vorzusehen. Die Bewässerung soll ausschließlich mit Niederschlagswasser erfolgen.

Artenvorgaben:

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

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

1.7 Mit Leitungsrecht belastete Flächen

Zuordnung der Leitungsrechte

- 1.7.1 Das im Plan festgesetzte Leitungsrecht 1 ergeht zugunsten der FAVORIT Unternehmens- Verwaltungs- GmbH, Hamburg zur Verlegung der zur Versorgung des Gebietes erforderlichen Fernwärmeleitungen. Das im Plan festgesetzte Leitungsrecht 2 ergeht zugunsten des Tiefbauamtes / des Entwässerungsbetriebes der Stadt Mainz.

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

Zuordnung der LEF- Flächen

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

1.9 Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passiver Schallschutz

- 1.9.1 Bei den sich entlang der L 426 (Essenheimer Straße) erstreckenden Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen. Nach außen hin abschließende Bauteile sind so auszuführen, dass sie die entsprechende Schalldämmmaße gemäß der DIN 4109 für die durch Planeintrag festgesetzten Lärmpegelbereiche aufweisen.

1.10 Höhenlage baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Bezugshöhen

- 1.10.1 Die Gebäudehöhen beziehen sich auf die, bei jedem einzelnen Gebäude im Mittel gemessene natürliche Geländeoberkante. Bei längeren Gebäuden sind entsprechende Abschnitte von max. 50 m Fassadenlänge zu bilden.

Für Gebäude, die sich über Bereiche mit den im Plan unterschiedlich festgesetzten Gebäudehöhen erstrecken, bezieht sich die Gebäudehöhe auf die, in dem jeweiligen Bereich, im Mittel gemessene natürliche Geländeoberkante. Satz 2 gilt entsprechend.

2. Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

(§ 86 LBauO; § 9 Abs. 4 BauGB)

Äußere Gestaltung der Baukörper

- 2.1 Im gesamten Sondergebiet sind Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis maximal 15% Dachneigung zulässig. Dächer mit einer größeren Dachneigung oder anderen Dachformen sind unzulässig. Auf die textliche Festsetzung 1.6.6 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 5 % der Wandfläche 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. Lagerplätze, Doppel-

parker (kraftbetriebene Hebebühnen gem. § 4 Garagenverordnung) oder Garagen sind innerhalb dieser Flächen unzulässig. In Bereichen ohne unmittelbar angrenzende überbaubare Flächen gilt diese Regelung für eine Tiefe von 10 m, gemessen ab Straßenbegrenzungslinie.

Dies gilt nicht für die im Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; diese Flächen dürfen nicht versiegelt werden.

- 2.4 Stellplätze im Bereich der bei 2.3 definierten Flächen sowie 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.

Einfriedungen

- 2.5 Einfriedungen bis zu 2 m Höhe sind zulässig. Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen müssen Einfriedungen mindestens 3 m von der jeweiligen privaten Grundstücksgrenze zurückweichen. Die Einfriedungen sind zu begrünen oder in eine Heckenpflanzung zu integrieren.

Tiefgaragen

- 2.6 Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit einer mindestens 1 Meter mächtigen Erdschicht zu versehen. Die textliche Festsetzung 1.6.2, Satz 1 gilt entsprechend.

Mülltonnen, Müllbehälter

- 2.7 Mülltonnen oder Müllbehälter sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen, im Freien durch Ummauerung der Sicht zu entziehen und mindestens 1,20 m hoch mit standort- und landschaftsgerechten Gehölzen zu begrünen.

Hinweise

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Sende- und Empfangsbetriebes des benachbarten ZDF ist bei Gebäuden mit einer Höhe von mehr als 20 m das ZDF in das Baugenehmigungsverfahren mit einzubeziehen.

*Zur Versickerung des Regenwassers werden im Plangebiet Versickerungsmulden angelegt;
diese liegen in*

- ?? der öffentlichen Grünfläche im Zentrum des Plangebietes;
- ?? dem Straßenbegleitgrün auf der südlichen Seite der Straße;
- ?? den landespflegerischen Ersatz- und Ausgleichsflächen.

Die Finanzierung der den Sondergebietsflächen zugeordneten landespflegerischen Ersatz-/ Ausgleichsflächen erfolgt auf der Grundlage der

"Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8a BNatSchG".

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

Bei allem in Plangebiet " Ma 30 " durchzuführenden Bauarbeiten ist zu beachten, daß hinsichtlich der mittig durch das Plangebiet 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 Stellungnahmen zum Plangebiet "Ma 30" vom 30.10.1993 und 01.02.1994 gemachten Auflagen unbedingt einzuhalten. Diese gutachterlichen Stellungnahmen liegen dem Tiefbauamt der Stadt Mainz vor, welches bei evtl. Rückfragen hierbei zur Verfügung steht.

Bei der Anlage der sich im südlichen Planbereich erstreckenden LEF-Flächen sind, in ausreichenden Abständen, Ausweichstellen für den landwirtschaftlichen Verkehr durch entsprechende Maßnahmen vorzusehen.

Innerhalb der im Nordosten des Plangebietes festgesetzten "Verkehrsgrünflächen" verläuft ein 20-KV-Kabel der EWR- Worms. Bei der Begrünung dieser Flächen sind in Abstimmung mit der EWR- Worms die entsprechenden Schutzvorkehrungen vorzunehmen

Der Stadtrat hat eine Satzung über den Anschluß- und Benutzungszwang an die Fernheizung für das Gebiet des Bebauungsplanentwurfes "Südlich der L 426 - Birnbaumsgewann (Ma 31)" beschlossen. Diese Satzung trat am 29.04.1994 in Kraft

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. Nr. 64/86, Teil I, S. 2253 ff.).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S 132 ff.) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Pflanzzeichenverordnung 1990 (**PflanzV 90**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGbl. I Nr. 3). Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) in der Fassung vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307, ber. GVBl. 1987 S. 48), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 08.04.1991 (GVBl. S. 118). Gemeindeordnung (**GemO**) von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 (GVBl. S. 419) zuletzt geändert durch Landesgesetz zur Fortführung der Verwaltungsvereinfachung, Landesgesetz zur Fortführung der Verwaltungsvereinfachung, Artikel 1, vom 08.04.1991 (GVBl. S. 104) und Landesgesetz zur Änderung der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 08.04.1991 (GVBl. S. 110). Landespflegegesetz (**LPFIG**)

von Rheinland-Pfalz in der ab 01.05.1987 geltenden Fassung
(GVBl.S.70).
Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz- **LWG**)
vom 04.03.-1983 (GVBl. S. 31).