

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Westlich der Kreuzstraße (I 37)"

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 18 ff. BauNVO)

1. **Art der baulichen Nutzung**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In dem im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiet - GE (§ 8 BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

1.2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

1.3 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

2. **Maß der baulichen Nutzung**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 ff BauNVO)

Die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung gelten nur insoweit, als diese nicht durch die im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen eingeschränkt werden.

3. **Bauweise**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In der "besonderen Bauweise" b sind Gebäude innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, unter Einhaltung der nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen, ohne Begrenzung ihrer Länge zu errichten (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

4. **Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

4.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.2 Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen sind als Ausnahme zulässig auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

4.3 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den eigens dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

5. *Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft*
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Die Unterführung der Planstraße A im Bereich der Eisenbahntrasse ist zum Schutz des Grundwassers bei Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen als wasserdichte Wand auszuführen und mit geeigneten Auffangvorrichtungen auszustatten.

5.2 Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Lkw-Stellplätze sowie Lager- und Umschlagplätze sind in wasserundurchlässiger Weise herzustellen und die Oberflächenentwässerung ist an die städtische Kanalisation anzuschließen.

5.3 Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 3 der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 8 BNatSchG der Stadt Mainz ist

?? auf die LEF 1-Fläche eine naturnahe Wiese mit Kräutersäumen (Nr. 1.5 der Anlage) und

?? auf der LEF 2-Fläche eine Streuobstwiese (Nr. 1.4 der Anlage)

anzulegen.

6. *Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Pflanzungen*
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Stellplätze sind mit großkronigen Bäumen zu übergrünen. Dabei ist mindestens ein Baum je 4 Stellplätze zu pflanzen.

6.2 Flachdächer und flachgeneigte Dächer über 25 m² Grundfläche und bis zu 10° Dachneigung, die nicht innerhalb des Schutzstreifens unter den Freileitungen liegen (vergl. Hinweis Nr. 2), sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

6.3 Überwiegend fensterlose Fassaden von gewerblich genutzten Gebäuden und Einfriedungen sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

6.4 Ausnahmsweise kann von der Dach- und / oder Fassadenbegrüpfungspflicht nach 6.2 oder 6.3 abgesehen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren pro 2 m nicht nachgewiesener Dach- und Fassadenbegrüpfung 1 m Ausgleichsfläche (Ersatz) im Geltungsbereich des "I 41" bereitgestellt wird (§ 31 Abs. 1 BauGB).

6.5 Zu den Erschließungsstraßen hin dürfen bis zu 20° der Grundstücksbreiten für Betriebszufahrten verwendet werden, die Restfläche ist zu begrünen und mit Laubgehölzen in Heckenform zum öffentlichen Straßenraum hin abzugrenzen.

7. Heiz- und Brennstoffverbot
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen in neu zu errichtenden Feuerstätten im Sinne der 1. BImSchV (Kleinfeueranlagen) und bei wesentlichen Änderungen solcher Anlagen die Brennstoffe Gas, Heizöl EL und Holz unter nachfolgenden Beschränkungen aus Gründen der Luftreinhaltung verwendet werden:

1. Zulässig ist grundsätzlich die Verwendung der Brennstoffe Gas oder Heizöl EL zur Raumwärmeerzeugung und Warmwasserbereitung, wenn folgende Abgasgrenzwerte eingehalten werden:

Stickoxid No _x :	100 mg/kWh (Gas), 150 mg/kWh (Heizöl EL)
Kohlenmonoxid CO:	90 mg/kWh
Schwefeldioxid SO ₂ :	100 mg/kWh

Werden Anlagen (z.B. Brennwertkessel, Spezialheizkessel, Kombi- oder Umlauf-Wasserheizer und Brenner-Kessel-Kombination) eingesetzt, die mit einem Umweltzeichen nach RAL-ZU (Blauer Engel) ausgezeichnet sind, so kann auf einen Nachweis der Einhaltung der Abgasgrenzwerte verzichtet werden.

2. Ausnahmsweise zulässig ist die gelegentliche Verbrennung von Holz in offenen Kaminen, Holzbrandöfen mit Flachfeuerung und in Kachelöfen bis maximal 11 kW Nennwärmeleistung. Die Geräte müssen nach DIN 18891, 18892 oder 18895 geprüft und registriert sein. Ein CO-Grenzwert von 0,2 Vol. % (bezogen auf 13 % O₂-Gehalt) darf nicht überschritten werden.
3. Andere Brennstoffe wie z.B. Kohle oder Abfälle aller Art dürfen weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zur Beseitigung verbrannt werden.

8. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 8.1** Im Gewerbegebiet (GE) sind bei den gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen besondere bauliche Maßnahmen und technische Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen.

- a) Schlafräume sind auf der der Bahnlinie abgewandten Gebäudeseite oder im Schallschatten von vorgelagerten Gebäuden anzuordnen.
- b) Nach außen abschließende Gebäudeteile sind so auszuführen, dass sie die entsprechenden Schalldämmmaße DIN 4109 aufweisen.

- 8.2** Im Gewerbegebiet (GE) sind bei den gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen besondere bauliche Maßnahmen und technische Vorkehrungen zum Schutz gegen Erschütterungsimmissionen zu treffen. Die in der Vornorm DIN 4150, Teil 2, definierten Anhaltewerte dürfen nicht überschritten werden.

9. Höhenlage
(gemäß § 9 Abs. 2 BauGB)

Der im Plan festgesetzte Wert von 86,00 m ü. NN bezieht sich auf die nach der Aufschüttung des Geländes neu entstandene Geländehöhe, die gleichzeitig Bezugspunkte für die im Plan festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen ist.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG
(gemäß § 86 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachform

Im Gewerbegebiet sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu 10° Dachneigung zulässig.

2. Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen, sowie sie nicht private Verkehrsflächen sind oder als Zufahrten, Zuwegungen oder Stellplätze genutzt werden, sind grünordnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

3. Das Baugebiet ist zur Autobahn hin mit einem 1,5 m hohen Maschenzaun einzufrieden.

III. HINWEISE

1. Dieser Bebauungsplan ersetzt nach Rechtskrafterlangung Teile des Bebauungsplanes "Verlängerte Kreuzstraße zwischen Rheinallee und Bundesbahnstrecke Mainz-Bingen (I 26)" und Teile der Bebauungspläne "Erweiterung der Zentralkläranlage - Teile I, II und IV (I 24/I, II und IV)".

2. Im Baugenehmigungsverfahren ist für Gebäude, die unterhalb der 110/200 KV-Freileitung errichtet werden, eine widerstandsfähige Bedachung gegen Flugfeuer und strahlende Wärme gemäß DIN 4102 auszuweisen.

3. Die im Schutzstreifen der Freileitungstrassen liegenden Bauvorhaben sind im Baugenehmigungsverfahren mit den Kraftwerken Mainz-Wiesbaden (KMW) bzw. der Deutschen Bundesbahn abzustimmen.

4. Im Schutzstreifen der Bundesbahnfreileitungstrasse liegende Begrünungsmaßnahmen dürfen einer Endaufwuchshöhe über 94,0 m ü. NN nicht erreichen. Die VDE 0210/12.85, Abschnitt 12.2.1, ist einzuhalten.

5. Die Grünflächensatzung der Stadt Mainz vom 30.03.1983 ist zu beachten.

6. Bei allen Begrünungsmaßnahmen sind landschafts- und standortgerechte Arten zu verwenden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind Pflanz- und Freiflächenpläne mit dem Amt für Grünanlagen und Naherholung (Amt 67) abzustimmen.
7. Die Herstellung der festgesetzten Geländehöhe ist Sache der einzelnen Bauherren. Gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1 LBO sind Aufschüttungen "bauliche Anlagen" und bedürfen einer Baugenehmigung. Im Baugenehmigungsverfahren wird sichergestellt, dass die Auffüllung nur mit standortgerechtem Bodenmaterial erfolgt. Die Herkunft des Auffüllmaterials muss nachgewiesen werden. Das Umweltamt (Amt 17) führt Stichproben durch.
8. Werbeanlagen und Hochbauten an der der Autobahn zugewandten Seite sind innerhalb einer Entfernung von 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, zustimmungsbedürftig durch die Obere Landesstraßenbehörde (§ 9 Abs. 2 und 6 Fernstraßengesetz).
9. Gemäß § 17 Denkmalschutz- und Pflegegesetz sind Bodendenkmäler und Funde unverzüglich der Denkmalfachbehörde oder der Gemeinde-, Kreis oder Verbandsverwaltung zu melden.

10. **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).

Landespflegegesetz (**LPfIG**) von Rheinland-Pfalz in der ab 01.05.1987 geltenden Fassung (GVBl. S. 70), zuletzt geändert durch 2. Landesgesetz zur Änderung des Landespflegegesetzes 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).