

Hinweis:

Die farbig gedruckten textlichen Festsetzungen sind Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes

1. Planungsrechtliche Festsetzungen**1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)****1.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 5 BauNVO)**

Die Art der baulichen Nutzung wird als GE - Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sind allgemein zulässig:

- Gewerbe- und Handwerksbetriebe, die "nicht wesentlich stören"
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Unzulässig sind:

- Betriebe und Anlagen dann, wenn von ihnen schädliche Umwelteinwirkungen ausgehen können, die nach Art, Ausmaß und Dauer "wesentlich stören" im Sinne des § 6 BauNVO
- Tankstellen und Vergnügungsstätten
- Einzelhandel auch unterhalb 1.200 m² Geschossfläche der Sortimente
 - Lebensmittel, Getränke und Tabakwaren
 - Zeitungen und Zeitschriften
 - Bücher, Papier- und Schreibwaren sowie Büroartikel
 - Drogeriewaren, Kosmetikartikel, Putz- und Reinigungsmittel
 - Haushaltswaren, Geschirr, Glas und Porzellan
 - Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
 - Leuchten und Lampen
 - Textilien und Heimtextilien
 - Bastelartikel und Kunstgewerbe
 - Kunst und Antiquitäten (außer Möbel)
 - Bekleidung, Lederwaren und Schuhe
 - Baby- und Kinderartikel
 - Spielwaren, Sport- und Campingartikel (außer Großteile, wie Boote, Sportgeräte etc.)
 - Fahrräder und Zubehör
 - Musikinstrumente und Musikalien
 - Uhren, Schmuck, Foto und Optik sowie Videoartikel
 - Unterhaltungselektronik, Computer, HiFi und Elektroartikel
 - Zooartikel, Tiere, Tiernahrung und Blumen
- Läden sonstiger Sortimente mit einer Summe aller Verkaufsflächen über 800 m² (bezogen auf das gesamte Gewerbegebiet)

1.1.2. *Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 BauNVO)*

Die festgesetzte Obergrenze der Grundflächen baulicher Anlagen schließt die Grundflächen der zulässigen Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, den Nebenanlagen und unterirdischen Bauteilen ein. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist nicht zulässig.

1.2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Gewerbegebiete wird die besondere Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der besonderen Bauweise können Gebäude innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unter Einhaltung der nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen ohne Begrenzung ihrer Länge errichtet werden.

1.3. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die der Versorgung der Gebiete dienenden Nebenanlagen sind als Ausnahmen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine Flächen festgesetzt sind. Stellplätze sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Stellplatzanlage sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Unzulässig sind verkehrstechnische Anbindungen (Privatzufahrten) unmittelbar an die Hechtsheimer Straße und die Henkackertrasse, ausnahmsweise können max. 2 private Zufahrten an die Henkackertrasse im Bereich westlich der Planstraße zugelassen werden.

Die Breite der jeweils zulässigen Grundstückszu- und -abfahrten darf insgesamt pro Grundstück maximal 7 m betragen. Ausnahmsweise kann bei Betrieben mit überwiegendem Lkw-Verkehr eine Zu- und Abfahrtsbreite von max. 10,0 m zugelassen werden.

1.5. Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und der Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 BauGB)

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen/der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern östlich der inneren Erschließungsstraße (Planstraße) und westlich der Hechtsheimer Straße sind

lang gestreckte Mulden zur Niederschlagswassersammlung und zur Versickerung herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Eine abweichende räumliche Anordnung auf dem Baugrundstück ist zulässig, sofern dort die Entwässerungsfunktion (z. B. durch geeigneten Bodenaustausch) hergestellt und gesichert wird (siehe auch Hinweis 3.1).

1.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Soweit nach der Bodensanierung noch eine entsprechende Differenzierung der Bodenschichten möglich ist, sind der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden zu sichern und auf dem jeweiligen Grundstück wieder einzubauen (§ 1 a Abs. 1 BauGB).

Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auf den Baugrundstücken des Gewerbegebietes und der Fläche für Gemeinbedarf ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen und versickerungsfähigem Unterbau herzustellen.

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

Den landespflegerischen Ersatz- und Ausgleichsflächen (LEF) sind alle privaten und öffentlichen Grundstücke im Plangebiet zugeordnet, auf denen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zulässig sind.

1.8. Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Gewerbegebiet sollen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auf der schallabgewandten Seite der Gebäude angeordnet werden. Als Schallquellen gelten hier die Hechtsheimer Straße und der Henkackerweg/die Henkackertrasse.

Die Schalldämmung der Außenteile von Aufenthaltsräumen ist nach DIN 4109 gemäß den im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereichen auszuführen.

1.9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

Die nicht überbauten Teile der Grundstücke und die festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind, abgesehen von den notwendigen Zuwegungen und Zufahrten, dauerhaft zu begrünen. Es sind standortgerechte einheimische Pflanzen der allgemeinen Pflanzliste zu verwenden.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung auf einer zusammenhängenden Grundfläche von 20 m² sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Bei einer Substratstärke von mindestens 10 cm ist eine naturnahe Vegetation vorzusehen. Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile sowie technische Dachein- und -aufbauten sind von der Begrüpfungspflicht ausgenommen.

Gebäudefassaden mit fenster- und türlosen Teilflächen über 20 m² sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Ausnahmsweise kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB von der Dach- oder Fassadenbegrüpfungspflicht abgesehen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren pro 40 m² nicht nachgewiesener Dach- oder Fassadenbegrüpfung 29 m² Ausgleichsfläche auf dem Baugrundstück bereitgestellt werden.

Entlang der Grundstücksgrenzen ist ein Pflanzstreifen in einer Breite von mindestens 3 m anzulegen. Die festgesetzten Pflanzflächen der Stellplatzanlage sind zu mindestens 66 % mit Gehölzen der allgemeinen Pflanzliste zu bepflanzen. (Punkt 3.2 der nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise ist zu beachten.)

Pflanzungen auf den Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sollen mit standortgerechten einheimischen Arten erfolgen. Die minimale Pflanzqualität für Laubbäume ist ein zweimal verpflanzter Hochstamm mit Ballen und einem Stammumfang von mindestens 10 cm - 12 cm in 1 m Höhe und für Sträucher ein zweimal verpflanztes Gehölz mit einer Größe von mindestens 100 cm - 150 cm. Obstbäume müssen einen Stammumfang von mindestens 7 cm in 1 m Höhe und eine Größe von 180 cm - 200 cm aufweisen.

Pro 70 m² Gehölzpflanzung sind mindestens ein Baum und 22 Sträucher der allgemeinen Pflanzliste einzubringen. Die Pflanzung soll im Dreiecksverband mit Abständen von 1,50 m - 2 m zwischen den Pflanzen und je Art in Gruppen zu mindestens drei Pflanzen erfolgen.

Bei der Ermittlung der notwendigen Pflanzenzahl bleiben Flächen mit anderen Bindungen zum Erhalt oder zur Pflanzung von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) auf dem Grundstück unberücksichtigt. Vorhandene Bäume können auf die Mindestverpflichtung angerechnet werden, wenn sie erhaltenswert sind.

1.10. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Bezugspunkt für die Höhenlage baulicher Anlagen ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Die EFH darf maximal 0,40 m über der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen im rechten Winkel über der Mitte der straßenseitigen Gebäudebreite, liegen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt im viergeschossigen Bereich des Gewerbegebietes 15 m über dem Gehwegniveau der Hechtsheimer Stra-

ße, gemessen im rechten Winkel über der östlichen Grundstücksbreite. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt im dreigeschossigen Bereich des Gewerbegebietes 11 m über EFH.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1. Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung zulässig.

2.2. Gestaltung von Freiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht private Verkehrsflächen sind oder als Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze genutzt werden, sind grünordnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Es sollen vorrangig standortgerechte einheimische Pflanzen gemäß der allgemeinen Pflanzliste verwendet werden.

2.3. Abstellplätze für Mülltonnen und Müllbehälter

Mülltonnen und Müllbehälter sind in geschlossenen Räumen oder Schränken innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen. Als Gruppenanlagen sind sie durch Einhausung der Einsehbarkeit zu entziehen und intensiv einzugrünen. Der jeweilige Standort ist mit dem Entsorgungsbetrieb abzustimmen.

2.4. Art und Gestaltung von Einfriedungen

Einfriedungen sind nur mit Hecken aus Straucharten der allgemeinen Pflanzliste in der angegebenen Qualität oder als Maschendrahtzaun zulässig. Soweit sie nicht direkt an Gehölzflächen angrenzen, sind Drahtzäune mit Kletterpflanzen gemäß der Pflanzliste zur Fassadenbegrünung zu begrünen.

2.5. Werbeanlagen

Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche bauliche Anlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Im Einfahrtsbereich der Hechtsheimer Straße und der Henkackertrasse ist jeweils eine Werbeanlage in Form von Schildern zulässig, die gewerbliche Betriebe nach Art und Inhaberschaft kennzeichnen, wenn sie auf einer Tafel zusammengefasst sind. Werbeanlagen als Nebenanlagen sind ansonsten nur an der Stätte der Leistung zulässig.

3. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und Hinweise

3.1. Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 51 Abs. 2 LWG)

Gemäß § 2 Abs. 2 Satz 2 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) soll Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, verwertet oder versickert werden, soweit dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- und/oder Beregnungswasser können Zisternen errichtet werden. Diese sind gemäß § 62 Abs. 1 Nr. 5 b Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) bis zu 50 m³ Behälterinhalt und bis zu 3 m Höhe genehmigungsfrei. Darüber hinaus soll unverschmutztes Niederschlagswasser breitflächig oder über flach angelegte Versickerungsmulden auf dem Grundstück, unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht (zur Erhaltung und Anreicherung des Grundwasserstandes) dem Grundwasser zugeführt werden.

Sollte die breitflächige Versickerung über die belebte Bodenschicht mit vertretbarem Aufwand nachweisbar nicht möglich sein, bedarf eine gezielte Versickerung wegen der damit verbundenen Verunreinigungsgefahr nach § 3 Abs. 1 Nr. 5 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die technischen Ausführungen der Versickerung, die Standorteignung sowie das Erlaubnis- und/oder Genehmigungsverfahren sind mit der Stadtverwaltung Mainz, 75 - Wirtschaftsbetrieb und 17-Umweltamt abzustimmen.

3.2. Bei der im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnete Fläche, deren Boden erheblich belastet ist, handelt es sich um den gesicherten Teil der Altablagerung Nr. 232.

Die Altablagerung wurde mit einer Oberflächenabdichtung in Form einer Asphaltdecke bzw. in Form von Kunststoffdichtungsbahnen versehen.

Bei Grabarbeiten bzw. der Bepflanzung der Grünflächen darf die Abdichtung nicht zerstört werden. Eingriffe in den Untergrund sind mit dem Umweltamt der Stadt Mainz abzustimmen.

An der Plangebietsgrenze, entlang der Hechtsheimer Str., konnten aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Straße, Versorgungsleitungen) die Altablagerungen nicht vollständig entfernt werden. Die verbliebenen Belastungen sind durch eine ausreichende Überdeckung mit unbelastetem Boden sowie im Böschungsbereich durch eine Grabefolie ausreichend gesichert und dokumentiert. In diesem Bereich ist bei Eingriffen in den Untergrund das Umweltamt der Stadt Mainz zu beteiligen. Für diese Bereiche können je nach Aushubtiefe erhöhte Kosten für den anfallenden Aushub entstehen.

3.3. Soweit keine weitergehenden Anforderungen formuliert sind, ist die "Satzung über Grünflächen innerhalb der Stadt Mainz" vom 30.03.1983 zu beachten.

3.4. Die nachfolgende "allgemeine Pflanzliste" gibt die standortgerechten einheimischen Baum- und Straucharten für das Baugebiet an:

Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Obstbäume	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Weichsel	<i>Prunus mahaleb</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Weißdorn	<i>Crataegus spec.</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>
Wildapfel	<i>Malus domestica</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cartharticus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Virburnum lantana</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>

4. Rechtsgrundlagen Bebauungspläne

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.05.2005 (BGBl. I, 2005, S. 1224).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (**UVPG**) neu gefasst durch Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I 2001, S. 2350 ff.), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 03.05.2005 (BGBl. I 2005, S. 1224).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.05.2005, (GVBl. 2005, S. 154).

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GVBl. 2005, S. 98).

Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (**LPfIG**) in der ab 01.05.1987 geltenden Fassung (GVBl. 1987, S. 70), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.05.2004 (GVBl. 2004, S. 275), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.04.2005 (GVBl. 2005, S. 98).

Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (**LWG**) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004, S. 54), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.04.2005 (GVBl. 2005, S. 98).

Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz (**DSchPFIG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2002 (GVBl. 2002, S. 481), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.04.2005 (GVBl. 2005, S. 98).

- **Hinweis bezüglich § 244 Abs 2 BauGB:**
Auf Grundlage der Überleitungsvorschrift nach § 244 Abs. 2 BauGB finden auf dieses Bauleitplanverfahren die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung Anwendung.