

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, § 8 BauNVO)

Das im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet (GE) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

In dem festgesetzten Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ist Einzelhandel unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig ist der Verkauf von selbst hergestellten oder bearbeiteten Produkten sowie von betriebstypischen ergänzenden Fremdprodukten im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbebetrieb, Handwerksbetrieb oder Dienstleistungsbetrieb auch an Endverbraucher. Diese Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des Gewerbe-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetriebes deutlich untergeordnet sein und als unselbständiger Bestandteil des jeweiligen Betriebes erkennbar sein. Die Verkaufsfläche darf maximal 5% der Geschossfläche auf dem jeweiligen Grundstück betragen. Die Verkaufsfläche braucht 20 m² nicht zu unterschreiten und darf 50 m² nicht überschreiten.

Unzulässig sind Vergnügungsstätten und Bordellbetriebe.

Unzulässig sind Tankstellen im Bereich des gekennzeichneten Wasserschutzgebiets Zone III.

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

(Anmerkung: Die folgenden Festsetzungen ermöglichen im Bereich A 1 und A 2 die Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit besonderer nächtlicher Betriebstätigkeit.)

Bereich A 1

- In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume von Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO und Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten entsprechend dem Lärmpegelbereich VI nach der DIN 4109 vom November 1989 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. In den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen von Wohnungen sind schallgedämmte Lüfter einzubauen. Die schallgedämmten Lüfter sind bei dem Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße zu berücksichtigen.
- Schützwürdige Aufenthaltsräume von Wohnungen nach DIN 4109 müssen einen Abstand von 10 m zur Grundstücksgrenze eines benachbarten Gewerbegrundstücks einhalten.

Bereich A 2

- In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind ergänzend zu den Regelungen des Bereiches A 1 die Außenbauteile aller sonstigen Aufenthaltsräume (außerhalb von Wohnungen) entsprechend dem Lärmpegelbereich V nach der DIN 4109 vom November 1989 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 vom November 1989 nachzuweisen. In den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen sind schallgedämmte Lüfter einzubauen. Die schallgedämmten Lüfter sind bei dem Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße zu berücksichtigen.

Bereich B 1

- In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich sind Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO nur an den Nordseiten der geplanten Gebäude zulässig.

Bereich B 2

- In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich sind Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO nur an den Westseiten der geplanten Gebäude zulässig.

Bereich B 3

- In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich sind Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO nur an den Ostseiten der geplanten Gebäude zulässig.

Bereich B 4

- In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich sind Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

Bereich D

- In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume entsprechend dem Lärmpegelbereich V nach der DIN 4109 vom November 1989 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 vom November 1989 nachzuweisen. In den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen sind schallgedämmte Lüfter einzubauen. Die schallgedämmten Lüfter sind bei dem Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße zu berücksichtigen.

2. Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 88 LBauO, § 9 Abs. 4 BauGB)

2.2 Werbeanlagen

- 2.2.1 Werbetafel und Werbetafel sind unzulässig.
- 2.2.2 An oder auf Gebäuden im Sinne der LBauO sind Werbeanlagen oberhalb des Schnittpunktes "Wand-Dach" (Überdachwerbung) und Werbeanlagen an Fassaden die den Schnittpunkt "Wand-Dach" überschreiten unzulässig.
- 2.2.3 Werbeanlagen und sonstige Anlagen mit wechselndem, laufendem oder blinkendem Licht, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder vergleichbare Anlagen sind unzulässig.
- 2.2.4 Die Errichtung von Werbeanlagen am Siedlungsrand, die zur freien Landschaft hin ausgerichtet sind, ist unzulässig.

3. Hinweise

Der Bebauungsplan "Wirtschaftspark Mainz-Süd - 2. Änderung (He 116/2.Ä)" ersetzt die Festsetzungen 1.1.1, 1.8 und 2.2 des rechtskräftigen Bebauungsplanes "He 116". Die nicht geänderten Festsetzungen des rechtskräftigen "He 116" bleiben unverändert wirksam.

- 3.2 Außerhalb der geplanten Zone III des Entwurfes der Rechtsverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes soll gemäß § 2 Abs. 2 S. 2 Landeswassergesetz (LWG) für das Land Rheinland-Pfalz 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. Darüber hinaus soll unverschmutztes Niederschlagswasser im Bereich der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 b BauGB über flach angelegte Versickerungsmulden auf dem Grundstück dem Grundwasser zugeführt werden. Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundstück über Schluckbrunnen, Rigolen und Mulden-Rigolen bedarf wegen der damit verbundenen Verunreinigungsgefahr einer wasserrechtlichen

Erlaubnis. Die technischen Ausführungen der Versickerung, der Standorteignung sowie der Erlaubnis- und / oder Genehmigungsverfahren sind mit dem Wirtschaftsbetrieb der Stadt Mainz und dem Umweltamt der Stadt Mainz als Untere Wasserbehörde abzustimmen.

4. **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I 2011, S. 1509).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - (Planzeichenverordnung - **PlanZV**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, 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 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I 2013, S. 95).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I 2010, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I 2013, S. 95)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I 2013, S. 95).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. 2011, S. 47).

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.10.2010 (GVBl. 2010, S. 319).

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzgesetz - **LNatSchG**) vom 28.09.2005, zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106).

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - **LWG**) in der Fassung Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004, S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (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. 301).

**Hinweis:
DIN-Normen und sonstige Regelwerke**

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.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

Als Obergrenze wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die festgesetzte Obergrenze der Grundflächen baulicher Anlagen schließt die Grundflächen der zulässigen Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, der Nebenanlagen und unterirdischen Bauteile ein. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist unzulässig.

Die Höhe baulicher Anlagen wird auf maximal 15 m festgesetzt.

1.2 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zeichnerisch durch Baulinien und Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO festgesetzt. Darüber hinaus ist bei der Bebauung weiterer, durch Grundstücksteilung (im Zusammenhang mit Sekundärererschließungen) entstehender Grundstücke straßenseitig ein Abstand von mindestens 5,00 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Bebauung einzuhalten.

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

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, dies gilt insbesondere auch für massive (undurchsichtige) Einfriedungen und Werbeanlagen im Sinne des § 62 Abs. 1 Ziff. 6 und 8 LBauO. Transparente Einfriedungen in Form von Zaunanlagen sind hiervon nicht betroffen.

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

Unzulässig sind verkehrstechnische Anbindungen (Privatzufahrten) unmittelbar an der Ludwig-Erhard-Straße.

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

1.6 Flächen für Versorgungsanlagen / Versorgungsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Anlagen sind ausschließlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Lagerplätze, Stellplätze und ihre Zufahrten sind ausschließlich mit wasser-durchlässigen Belägen und versickerungsfähigem Unterbau herzustellen, dies gilt nicht für solche Vorhaben / Anlagen innerhalb der Zone III der geplanten Rechtsverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes zugunsten der Wasserversorgung Rheinhessen GmbH, Bodenheim.

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden ist wieder zu verwenden. Eine Vermischung von Humushorizont, der eine Stärke von 40 cm aufweist, von Unterboden, der in einer Tiefe von 40 cm bis 100 cm anzutreffen ist, und Löß bzw. Lößlehm ist auszuschließen. Für Geländemodellierungen ist das geologisch originäre Substrat zu verwenden. Die Bestimmungen der DIN 18915 sind einzuhalten.

Auf vorübergehend in Anspruch genommenen Flächen ist nach spätestens drei Monaten während der Vegetationszeit eine Zwischenbegrünung vorzusehen. Dies gilt insbesondere für Böschungen und Bodenmieten. Die Bestimmungen der DIN 18915 sind einzuhalten. Zur Zwischenbegrünung sind Arten der Liste F zu verwenden.

Auf bereits verdichteten Flächen ist eine tiefgründige Bodenlockerung vorzusehen, soweit diese Flächen später zur Begrünung vorgesehen sind. Darüber hinaus ist eine tiefgründige Bodenlockerung aller im Rahmen des Baubetriebes beanspruchten Flächen, die für eine Eingrünung vorgesehen sind, durchzuführen. Die LEF sind von allem Baubetrieb freizuhalten. Die Bestimmungen der DIN 18915 sind einzuhalten.

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

Pflanzungen auf den Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 sollen mit standortgerechten einheimischen Arten erfolgen. Bei Bäumen beträgt der Mindeststammumfang gemessen in 1 m Höhe 18 cm bis 20 cm, bei Heistern ist eine mindestens zweimal verpflanzte Ware mit Ballen und einer Mindesthöhe von 150 cm bis 175 (200) cm zu verwenden; bei Sträuchern eine mindestens zweimal verpflanzte Ware mit einer Mindesthöhe von 60 cm bis 100 cm. Bei Stauden ist Ballenware zu verwenden. (Die Qualitätslisten A, B, C, D, E, F und G sind Bestandteil des Umweltberichtes und werden zusammengefasst am Ende der Planlegende aufgeführt)

- 1.9.1 Mindestens 20 % der nicht überbauten Grundstücksfläche sind gärtnerisch oder als Grünfläche anzulegen. Auf je 100 m² dieser Fläche ist mind. 1 Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Außerdem sind mind. 50 % der zu begrünenden Fläche mit hoch wachsenden Sträuchern und Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die zu verwendenden Gehölze sind der Liste A zu entnehmen. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzunehmen.
- 1.9.2 Überwiegend fensterlose Fassaden und Mauern über 35 m² Fläche sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 1.9.3 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung auf einer zusammenhängenden Grundfläche von 20 m² und mehr sind extensiv zu begrünen. Bei einer Substratstärke von mind. 10 cm ist eine Bepflanzung mit Sedum-Arten vorzunehmen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile sowie technische Dachein- und -aufbauten sind von der Begrüpfungspflicht ausgenommen.
Ausnahmsweise kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB von der Dach- und Fassadenbegrüpfungspflicht abgesehen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren pro 40 m² nicht nachgewiesener Dach- oder Fassadenbegrüpfung 19 m² Ausgleichsfläche bereitgestellt wird.
- 1.9.4 Die vorhandenen Gehölzbestände entlang der L 425 und der Ludwig-Erhard-Straße sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen und Sträuchern sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzunehmen.
- 1.9.5 Die öffentlichen Grünflächen innerhalb und entlang der Hauptverkehrsachsen (Esplanaden) sowie die öffentlichen Grünflächen, die das Gebiet in Nord-Süd-Richtung auf einer Breite von ca. 40 m durchqueren, sind gärtnerisch qualitativ hochwertig mit Anpflanzungen von Bäumen, Heistern und Sträuchern zu gestalten. Auf je 100 m² dieser Fläche ist mind. 1 Baum der Liste A zu pflanzen. Mindestens 20 % der Fläche sind mit Sträuchern oder Gehölzen einzugrünen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 1.9.6 Im Bereich der öffentlichen Grünachsen sind zusätzlich Baumreihen auf insgesamt mind. 500 m Länge unter Verwendung der in Liste A genannten Baumarten zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt max. 12 m. Die Bäume sind in Reihe zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

- 1.9.7 Entlang der Haupterschließungsstraßen ist eine beidseitige Allee unter Verwendung der in Liste B genannten Baumarten anzupflanzen. Der Baumabstand beträgt max. 12,00 m. Unter den Bäumen sind jeweils Baumscheiben von mind. 6 m² Größe vorzusehen. Notwendige Baumpflanzungen im Zusammenhang mit Kfz-Stellplätzen können angerechnet werden. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 1.9.8 Entlang der L 425 ist in dem im Plan festgesetzten Umfang eine Baumreihe unter Verwendung der in Liste C genannten Arten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 1.9.9 Zur randlichen Eingrünung des Gebietes ist eine Anpflanzung von Hecken, Heistern und Sträuchern der in Liste A genannten Arten vorzunehmen und zu unterhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzunehmen. Die Hecken sind stufig aufzubauen, im Übergang zu den Ackerflächen ist ein 3,00 m breiter Saum aus Kräutern und Gräsern durch Sukzession zu entwickeln und gemäß den Vorgaben des Landespflegerischen Planungsbeitrages dauerhaft zu unterhalten.
- 1.9.10 Gemäß Landespflegerischem Maßnahmenplan (Anlage zum Umweltbericht) sind auf der LEF östlich der Ludwig-Erhard-Straße Streuobstreiben anzulegen und mit einer Einsaatmischung für Wiesenflächen gemäß Liste D anzusäen. Es sind Obstbaumhochstämme aus Sorten der Liste E anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und extensiv zu pflegen. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen. Die Streuobstwiese ist dauerhaft zu unterhalten. Ferner sind Baum- und Gehölzgruppen aus Bäumen, Heistern oder Sträuchern unter Verwendung der in Liste G genannten Arten vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen. Weiterhin sind Wiesenflächen mit einer Einsaatmischung gemäß Liste H anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen und den Vorgaben des Landespflegerischen Planungsbeitrages entsprechend dauerhaft zu unterhalten.
- 1.9.11 Auf der LEF im Nordosten des Geltungsbereichs ist eine Anpflanzung von Hecken aus Bäumen, Heistern und Sträuchern unter Verwendung der in Liste A genannten Arten vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Die Hecken sind stufig aufzubauen, im Übergang zu den Ackerflächen ist ein 3 m breiter Saum aus Kräutern und Gräsern durch Sukzession zu entwickeln und einmal jährlich zu mähen, jedoch nicht vor dem 01.08. des Jahres.
- 1.9.12 Auf der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden LEF entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine standorttypische ackerbauliche Nutzung durchzuführen und gemäß den Vorgaben des Landespflegerischen Planungsbeitrages und des Feldhamsterkonzeptes dauerhaft zu sichern. Maßnahmen der Flurbereinigung sind ebenso unzulässig wie die Durchführung von Erdarbeiten im Sinne von Auffüllungen und Abgrabungen. Die Flächen sind von Gehölzbewuchs frei zu halten.

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

Die Höhe baulicher Anlagen wird auf maximal 15,0 m begrenzt. Bezugshöhe ist die anschließende Straßenhöhe. Bezugspunkt ist die Höhe der Straßenbegrenzungslinie in der Hälfte der anschließenden Grundstücksbreite. Bei Eckgrundstücken ist unter den Bezugshöhen zu vermitteln.

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

2.1 Dachform

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

2.3 Örtliche Vorschriften über die Gestaltung der Vorgärten

Die nicht bebaubare Grundstücksfläche (gemäß Festsetzung 1.3) darf nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Sie ist außerhalb der zulässigen Ein- und Ausfahrt gärtnerisch zu gestalten.

2.4 Örtliche Vorschriften über die Errichtung und Gestaltung von Einfriedungen

Einfriedungen in Form von massiven Wänden oder undurchsichtigen Bauteilen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß Festsetzung 1.3 zulässig. Transparente Einfriedungen in Form von Zaunanlagen sind hiervon nicht betroffen.

3. Nachrichtliche Übernahme / Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1 Die Auflagen des Entwurfs der Rechtsverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes zugunsten der Wasserversorgung Rheinhessen GmbH, Bodenheim, sind einzuhalten. Der Entwurf der RVO ist dem Anhang I des Umweltberichtes zu entnehmen.

3.2 Außerhalb der geplanten Zone III des Entwurfes der Rechtsverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes soll gemäß § 2 Abs. 2 S. 2 Landeswassergesetz (LWG) für das Land Rheinland-Pfalz 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. Darüber hinaus soll unverschmutztes Niederschlagswasser im Bereich der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 b BauGB über flach angelegte Versickerungsmulden auf dem Grundstück dem Grundwasser zugeführt werden. Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundstück über Schluckbrunnen bedarf wegen der damit verbundenen Verunreinigungsgefahr einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die technischen Ausführungen der Versickerung, der Standorteignung sowie der Erlaubnis- und / oder Genehmigungsverfahren sind mit der Stadtverwaltung Mainz, dem Tiefbauamt, Entwässerungsbetrieb, und dem Umweltamt als Untere Wasserbehörde abzustimmen.

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 Das Vorhaben unterliegt dem Beschluss des Bauausschusses vom 14.05.2002 zum verbesserten Wärmeschutz. Die sich aus dem Beschluss ergebenden Verpflichtungen sind in die Kaufverträge mit den künftigen Grundstückseigentümern einzubringen.

3.5 Im Bereich des Plangebietes befindet sich eine römische Siedlungsstelle. Zur Gewährleistung einer fachpersonellen Begleitung von Grabungsarbeiten ist das Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, Große Langgasse 2, 55116 Mainz, mindestens 5 Werktage vor Beginn von Bodenaufschlüssen schriftlich zu benachrichtigen.

- 3.6 Die nachfolgenden Pflanzlisten sind dem Umweltbericht entnommen und benennen die standortgerechten einheimischen Baum-, Strauch- und sonstigen Bepflanzungen für das Baugebiet.

Liste A

Qualität:

Bäume: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt m.B., Stammumfang mind. 18/20 cm

Heister: mind. 2 x verpflichtet m.B., Höhe mind. 150 - 175 (200) cm

Sträucher: mind. 2 x verpflanzt, Höhe mind. 60 - 100 cm

Bäume und Heister:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuch
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Wildkirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher:

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Liste B

Qualität:

Bäume: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt m.B., Stammumfang mind. 18/20 cm

Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Liste C

Qualität:

Bäume: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt m.B., Stammumfang mind. 18/20 cm

Bäume:

Tilia cordata	Winterlinde
---------------	-------------

Liste D

Gräser-Kräutermischung Standardlagen mit 30 Gewichtsprozent Kräutern aus

Achillea millefolium, Campanula patula, Centaurea cyanus, Centaurea jacea, Cichorium intybus, Galium mollugo, Knautia arvensis, Leucanthemum vulgare, Lotus corniculatus, Medicago lupulina, Onobrychis viciifolia, Papaver rhoeas, Plantago lanceolata, Plantago media, Prunella vulgaris, Rumex acetosa, Salvia pratensis, Sanguisorba minor, Silene vulgaris

und 70 Gewichtsprozent Gräser mit

Agrostis capillaris, Agrostis stolonifera, Bromus erectus, Cynosurus cristatus, Festuca ovina, Festuca rubra, Festuca rubra rubra, Poa annua, Poa pratensis

Liste E

Qualität: Obstbaum - Hochstamm, Stammumfang mind. 7 cm

Apfelsorten

Baumanns Renette, Boskoop, Goldparmäne, Gravensteiner, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Ontarioapfel, Rheinischer Bohnapfel

Birnensorten

Alexander Lucas, Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise

Pflaumensorten

Graf Althans Reneklode, Hauszwetschge, Quillins Gelbe Reneklode, Zimmers Frühzwetschge

Kirschsorten

Büttners Rote Knorpelkirsche, Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger
Riesenkirsche, Schneiders späte Knorpelkirsche

Liste F

Brassica napus oleifera, Brassica rapa, Coronilla varia, Helianthus annuus,
Lathyrus sativus, Lupinus albus, Lupinus angustifolius, Lupinus luteus, Malva
verticillata, Medicago lupulina, Medicago sativa, Melilotus alba, Melilotus officinalis,
Onobrychis viciifolia, Ornithopus sativus, Phacelia tanacetifolia, Raphanus
sativus, Secale multicaule, Sinapis alba, Trifolium alexandrinum, Trifolium
hybridum, Trifolium incarnatum, Trifolium pratense, Trifolium repens, Trifolium
resupinatum, Vicia faba, Vicia sativa, Vicia villosa

Liste G

Qualität:

Bäume: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt m.B., Stammumfang mind.
18/20 cm

Heister: mind. 2 x verpflanzt m.B., Höhe mind. 15 - 175 (200) cm

Sträucher: mind. 2 x verpflanzt, Höhe mind. 60 - 100 cm

Bäume und Heister:

Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide

Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix fragilis	Bruchweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix viminalis	Korbweide
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Liste H

Gräser-Kräutermischung Feuchtlagen mit 30 Gewichtsprozent Kräutern aus

Campanula patula, Lotus corniculatus, Medicago lupulina, Plantago lanceolata, Plantago media, Prunella vulgaris, Rumex acetosa, Sanguisorba minor

und 70 Gewichtsprozent Gräser mit

Agrostis capillaris, Agrostis stolonifera, Festuca commutata, Festuca ovina duriuscula, Festuca rubra rubra, Festuca rubra trichophylla, Lolium perenne, Poa trivialis

4. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 27.08.1997 (BGBl. I 1997, S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I 1998, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I 2004, 1359).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 134), 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**) vom 05.09.2001 (BGBl. I 2001, S. 2350 ff.) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I 2004, S. 1359).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2003 (GVBl. 2003, S. 396).

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.07.2004 (GVBl. 2003, S. 385).

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).

Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (**LWG**) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004, S. 54).

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).

Hinweis:

Auf Grundlage der Überleitungsvorschriften nach § 244 Abs. 2 BauGB fand auf das Bauleitplanverfahren zum "He 116" auch nach dem 19.07.2004 das Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 27.08.1997 (BGBl. I 1997, S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I 1998, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05.05.2004 (BGBl. I 2004, S. 718) Anwendung.