

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

"Am Sägewerk (G 159)"

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m § 11 BauNVO)

- 1.1.1 Das festgesetzte Sondergebiet (SO) dient den landwirtschaftlichen Betriebsstätten und bei Aufgabe eines solchen Betriebes der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen.

Im Sondergebiet "Landwirtschaft und Gewerbe (SO)" sind folgende Nutzungen zulässig:

- Anlagen und Einrichtungen für landwirtschaftliche Betriebe und Nutzungen,
- Anlagen zur Sammlung, Lagerung und Verarbeitung landwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Lagerhäuser,
- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie,
- Gewerbebetriebe aller Art ohne Einzelhandel und ohne Schank- und Speisewirtschaften,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem landwirtschaftlichen oder gewerblichen Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Dabei gilt:
 - pro Betrieb ist maximal 1 Wohneinheit zulässig,
- Verkauf von selbst hergestellten oder bearbeiteten Produkten sowie von betriebstypischen ergänzenden Fremdprodukten im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbebetrieb oder landwirtschaftlichen Betrieb auch an Endverbraucher. Diese Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des landwirtschaftlichen oder gewerblichen Betriebes deutlich untergeordnet sein und als unselbständiger Bestandteil des jeweiligen Betriebes erkennbar sein. Dabei gilt:
 - die Verkaufsfläche darf maximal 5% der Geschossfläche auf dem jeweiligen Grundstück betragen,
 - die Verkaufsfläche braucht 20 m² nicht zu unterschreiten.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Arbeiterunterkunft zur Unterbringung von Arbeitern für einen begrenzten Zeitraum nur im Zusammenhang mit den landwirtschaftlichen Betriebsstätten, die sich innerhalb des Geltungsbereiches befinden.

1.2 Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der durch den Planeintrag festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gehölzflächen" sind bauliche und sonstige Anlagen sowie Ablagerungen jeglicher Art unzulässig. Der naturnahe Charakter der Grünflächen ist dauerhaft zu erhalten.

2. Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

(§ 88 LBauO, § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Werbeanlagen

2.1.1 Werbepylone und Werbetürme sind unzulässig.

2.1.2 Werbeanlagen aller Art zur freien Landschaft hin sind unzulässig.

2.1.3 Werbeanlagen und sonstige Anlagen mit wechselndem, laufendem oder blinkendem Licht, sowie Laserwerbung, Skybeamer, oder vergleichbare Anlagen sind unzulässig.

2.1.4 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.

2.1.5 Die maximale Größe von Werbeanlagen an baulichen und sonstigen Anlagen darf 1/3 der gesamten Fassadenfläche der baulichen und sonstigen Anlage nicht überschreiten.

Zur Ermittlung der maximal zulässigen Größe der Werbeanlagen ist diejenige Gebäudefassade heranzuziehen, auf der die Werbeanlage angebracht werden soll.

Die maximal zulässige Größe von Werbeanlagen gilt auch für Werbeanlagen in Einzelbuchstaben. Hier bemisst sich die Größe der Werbeanlage nach der Fläche des fiktiven Rechtecks, welches die Werbeanlage umschreibt.

3. Hinweise

Der Bebauungsplan "Am Sägewerk (G 159)" ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan "Aussiedlerhöfe Alte Finther Straße (G 41)".

Begrünungs- und Gestaltungssatzung

Die Satzung gilt im gesamten Stadtgebiet für die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke (wie z. B. Tiefgaragen u. a.) und die äußere Gestaltung baulicher Anlagen. Die Satzung ist auf Vorhaben anzuwenden, für die ein Bauantrag gestellt wird sowie für genehmigungsfreie Vorhaben nach LBauO und Vorhaben im Freistellungsverfahren nach § 67 LBauO.

In der Satzung werden Anforderungen zur Gestaltung und Begrünung der bebauten Grundstücke, von Vorgärten, Stellplätzen, Abstellplätzen, Flachdächern, Außenwänden sowie gewerblich genutzten Lagerplätzen formuliert. Auch die Qualität und der Zeitpunkt der Begrünung sowie eine notwendige Ersatzpflanzung werden festgelegt.

Das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz berät gerne bei Fragen zur Begrünungs- und Gestaltungssatzung.

Umgang mit nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser

Aufgrund des § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) soll das von Niederschlägen aus dem Bereich bebauter oder befestigter Flächen abfließende Wasser (Niederschlagswasser i.S.d. § 54 WHG) ortsnahe versickert werden.

Soweit es sich hierbei um nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser handelt, ist dieses nach Möglichkeit breitflächig oder über flach angelegte Versickerungsmulden auf dem eigenen Grundstück unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht dem Grundwasser zuzuführen.

Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser über z.B. Sickerschächte, Rigolen bedarf (im Gegensatz zur breitflächigen Versickerung) einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Standorteignung, die technische Ausführung der Versickerung und die Erforderlichkeit eines Zulassungsverfahrens sind mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Zum Zwecke der Nutzung von Niederschlagswasser als Brauch- und/oder Beregnungswasser können Zisternen errichtet werden (diese sind bis 50 m³ Inhalt zulassungsfrei).

Bodenfunde und Denkmalschutz

Die gesamte Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "G 159" gilt als archäologische Verdachtsfläche.

Sollte es zu Erdingriffen kommen (z. B. bei der Umgestaltung der Außenanlagen), wird den Bauherren empfohlen, sich frühzeitig mit der Landesarchäologie, Außenstelle Mainz, zur Vorabstimmung des Vorhabens in Verbindung zu setzen.

5. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (**PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz – WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. November 2024 (GVBl. S. 365)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473, 475)

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (**Naturschutzgesetz - LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz – LWG**) vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, S. 127), § 42 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118)

Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)

Hinweis:

DIN-Normen und sonstige Regelwerke

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen oder sonstigen Regelwerke zu Umweltbelangen können beim Grün- und 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.