Bebauungsplan "Wohnquartier Albert-Stohr-Straße (B 166)"

Kartengrundlage ist die Stadtgrundkarte des 60-Bauamt der Stadt Mainz
Datenbankauszug: 24.11.2016
"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung"

Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen
Füllschema der Nutzungsschablone

WA1			
0,4	II	Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse
H	SD	Bauweise	Dachformen
OKmax: 8m, OKmin: 7,2m, THmax: 6m		minimale und maximale Oberkanten baulicher Anlagen in Meter maximale Traufhöhe	
1 WE		Anzahl der Wohneinheiten	

(Art der baulichen Nutzung)

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

- II — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- (II) — Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche (GR)

- 0,4 — Grundflächenzahl

Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- OKmin — Mindestoberkante baulicher und sonstiger Anlagen in Meter über Bezugspunkt
- OKmax — Maximale Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen in Meter über Bezugspunkt
- THmax — Maximale zulässige Traufhöhe in Meter über Bezugspunkt

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- H — Hausgruppen zwingend
- Baulinie
- Baugrenze
- SD — Satteldach
- Stellung der baulichen Anlagen

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

- Strassenbegrenzungslinie
- Private Verkehrsfläche / Privatstrasse

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünfläche
- Zweckbestimmung
  - GF — Gehölzfläche
  - Spielplatz

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- G+L — mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (siehe textl. Festsetzung 5.1)

Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports
- Zweckbestimmung:
  - St — Stellplätze
  - Cp — Carports
  - Ga — Garagen

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

- S1 — siehe textliche Festsetzung 9.2.1

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- E 1 — Erhaltungsfläche (siehe textl. Festsetzung 10.3.1)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- P 1 — Anpflanzfläche (siehe textl. Festsetzung 10.2.1)
- Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Sonstige Darstellung

- 20 — Bemassung
- Katastergrundlage 1 : 500
- A — Bezeichnung der Baufelder
- 129,5 ü. NN — Höhenpunkt, Angaben in Meter ü. NN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "Wohnquartier Albert-Stohr-Straße (B 166)"

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. *Art der baulichen Nutzung*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die im Bebauungsplan gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten "WA 1" und "WA 2" sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten "WA 1" und "WA 2" sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

2. *Maß der baulichen Nutzung*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhenbezugspunkt

Höhenbezugspunkt zur Ermittlung der zulässigen Oberkanten der baulichen Anlagen sowie der zulässigen Traufhöhe ist die Oberkante der Straßenverkehrsfläche "Albert-Stohr-Straße", gemessen an der Straßenbegrenzungslinie, bezogen auf die jeweilige Gebäudemitte.

Bei Gruppierung von baulichen und sonstigen Anlagen ist diese Regelung für jede einzelne bauliche oder sonstige Anlage gesondert anzuwenden.

2.2 Oberkanten von Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen, Carports sowie Nebenanlagen sind maximal bis zu einer Höhe von 3 m (Meter) über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt zulässig.

2.3 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete "WA 1" und "WA 2" darf die zulässige Grundfläche gemäß § 31 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO durch die in § 19 Abs.4 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

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

3.1 Die innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete zulässige Bauweise ist durch Planeintrag festgesetzt.

4. *Private Grünflächen*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.1 Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung "Gehölzfläche" sind bauliche und sonstige Anlagen, Ablagerungen jeglicher Art sowie Zufahrten und Zuwegungen unzulässig. Der naturnahe Charakter der Grünfläche ist dauerhaft zu erhalten. Eine gärtnerische Nutzung ist nicht zulässig.

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

5.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind nur in den dafür durch Planeintrag festgesetzten Flächen zulässig.

5.2 Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind innerhalb des Bebauungsplanes unzulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

6. *Geh-, Fahr- und Leitungsrechte*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.1 Für die durch Planeintrag festgesetzte Fläche "G+L" wird ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Grundstückseigentümer sowie ein Leitungsrecht zugunsten der berechtigten Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

7. *Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

7.1 In den Allgemeinen Wohngebieten "WA 1" und "WA 2" ist aus besonderen städtebaulichen Gründen die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude auf eine Wohneinheit begrenzt.

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

8.1 Reduzierung der Versiegelung

Der Anteil befestigter Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken: nicht überdachte Zuwege, Fuß- und Radwege sowie oberirdische Kfz- Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten - soweit andere gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen - ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen (beispielhaft: Splittfugenpflaster oder offenporiges Wabenfugenpflaster) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

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

9.1 Beleuchtung außerhalb von Gebäuden

Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna sind im Freien ausschließlich geschlossene, warmweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 3000 K, Abstrahlwinkel von max. 70° zur Vertikalen) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht zu verwenden.

Hinweis: Als Entomofauna wird die Gesamtheit aller Insektenarten einer Region bezeichnet.

9.2 Schallschutz

9.2.1 Grundrissorientierung "S1"

An den durch Planeintrag mit "S 1" gekennzeichneten Fassaden [Konfliktfassadenpunkte > 55 dB(A)] sind keine öffenbaren Fenster von zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen von Wohnungen zulässig.

Jeder zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehene Raum muss über mindestens ein zum Lüften geeignetes Fenster außerhalb der gekennzeichneten Fassadenbereiche verfügen.

9.2.2 Anforderungen an die Gestaltung der Außenbauteile von Gebäuden aufgrund von Verkehrslärmimmissionen / Fluglärm

Aufgrund des Fluglärms sind im gesamten Plangebiet die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 des Lärmpegelbereichs III umzusetzen.

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise vom November 1989" auszubilden (siehe nachfolgende Tabelle). Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzugsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Tabelle: Lärmpegelbereiche und erforderliche Gesamtschalldämmmaße der Außenbauteile nach DIN 4109 vom November 1989

Lärmpegel-bereich	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,res}$ in dB): Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
[-]	[dB]	[dB]	[dB]
II	35	30	30
III	40	35	30
IV	45	40	35
V	50	45	40
VI	*	50	45

* Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

9.2.3 Im gesamten Plangebiet sind für alle zum Schlafen genutzten Räume und Kinderzimmer motorisch/ mechanisch betriebene schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen.

Durch Schalldämmlüfter ist eine ausreichende Nennlüftung bei zum Schlafen geschlossenen Fenstern nach DIN 1946-6 sicher zu stellen. Gemäß DIN 1946-6 Punkt 3.1.39 ist unter Nennlüftung die notwendige Lüftung zur Sicherstellung der hygienischen Anforderungen sowie des Bautenschutzes bei Anwesenheit der Nutzer zu verstehen.

9.3 Radonvorsorge

Das Plangebiet wird in die "Radonvorsorgeklasse II" eingestuft.

9.3.1 Als Radonvorsorgemaßnahmen für Wohngebäude sind folgende technische Vorkehrungen zu treffen:

1. Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an DIN 18 195 (Hinweis: eine neue Abdichtungsnorm DIN 18 533 befindet sich z.Zt. in Vorbereitung).
2. Herstellung einer konstruktiv bewehrten, durchgehenden Bodenplatte aus Beton (Dicke: mindestens 15 cm, mit Nachweis der Rissüberbrückung).
3. Abdichtungen von Zu- und Ableitungen im erdberührten Bereich sind mit radondichten Materialien auszuführen.
4. Verbrennungsluft für Heizkessel, offene Kamine, Kaminöfen u. ä. ist von außen zuzuführen.
5. Im Falle einer baulichen Trennung von Kellergeschoss und darüber liegenden Etagen ist eine dicht schließende Kellertür zum Wohnbereich und fachgerechte Abdichtung von Durchdringungen der Kellerdecke (z.B.: Leitungen, Schächte) einzubauen.
6. Bei unterkellerten Wohngebäuden sind die erdberührten Außenwände mit nicht-bindigen Materialien zu hinterfüllen.

10. *Grünplanerische Festsetzungen*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)

10.1 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen von bebauten Grundstücken sind zu einem Anteil von mindestens 60 % vollständig mit hauptsächlich heimischen standortgerechten Arten gemäß der Artenauswahlliste zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 20 % der zu begrünenden Fläche sind mit heimischen standortgerechten Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang von Pflanzen sind gleichwertige Neupflanzungen vorzusehen.

Auf den als Haus- und Vorgärten genutzten privaten Grünflächen der jeweiligen Baugrundstücke ist je angefangener 100 m² der zu begrünenden Fläche mindestens ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von 18/20 cm, gemessen in einem Meter Höhe gemäß der Artenauswahlliste anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die gemäß der Festsetzung 10.2 anzupflanzenden Bäume können angerechnet werden.

10.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die durch Planeintrag festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen sind als hochstämmiger, heimischer und standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm, gemessen in einem Meter Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Artenvorgaben der Artenauswahlliste sind verbindlich anzuwenden.

Von den durch Planeintrag festgesetzten Standorten für Baumpflanzungen kann abgewichen werden. Die Standorte können z.B. an Leitungen, Zuwegungen und Zufahrten sowie bereits bestehende Baumstandorte angepasst werden. Zwingend vorgeschrieben ist die Anzahl der im Plan festgesetzten Bäume.

Ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 cbm ist sicherzustellen.

10.2.1 Anpflanzfläche "P 1"

Die durch Planeintrag festgesetzte Pflanzfläche "P 1" ist vollständig mit heimischen standortgerechten Gehölzen (kleinkronige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm, gemessen in einem Meter Höhe, Sträucher mit einer Mindestqualität von 60 – 80 cm bzw. 80 – 100 cm, 3 Triebe) gemäß der Artenauswahlliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang von Pflanzen sind gleichwertige Neupflanzungen vorzusehen.

10.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

10.3.1 Erhaltungsfläche "E 1"

Auf der durch Planeintrag festgesetzten Erhaltungsfläche "E 1" sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft gegen jede Beeinträchtigung zu schützen und zu unterhalten. Bäume und Sträucher auf privaten Grundstücksflächen sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen wie z. B. Einfriedungen, zu bewahren.

Bei Verlust und naturbedingter Abgängigkeit von Bäumen sind diese durch standortgerechte heimische groß- oder mittelkronige Bäume gemäß der Artenauswahlliste mit einem Stammumfang von mindestens 30/35 cm, gemessen in einem Meter Höhe, zu ersetzen.

Der Verlust von Sträuchern ist durch standortgerechte heimische Nachpflanzungen gemäß der Artenauswahlliste, gepflanzt als Solitär in der Mindestqualität 100-150 cm, zu ersetzen.

Die Artenvorgaben der Artenauswahlliste sind verbindlich anzuwenden.

10.4 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung sind bei einer zusammenhängenden Fläche ab 10 qm zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist mindestens eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen.

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus. Verglaste Dachteile, technische Dachein- und Aufbauten bis zu einem Anteil von max. 30 % der Gesamtdachfläche sind von der Begrünungspflicht ausgeschlossen.

10.5 Fassadenbegrünung

Tür- und/ oder fensterlose Wand- oder Fassadenflächen sind mit heimischen standortgerechten Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Zusammenhängende Teilflächen von Wand- oder Fassadenflächen mit Tür- und/ oder Fensteröffnungen sind mit heimischen standortgerechten Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen gemäß Artenauswahlliste zu begrünen, sofern sie eine Größe von mindestens 20 qm aufweisen.
Die Pflanzungen sind gemäß der guten fachlichen Praxis auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

10.6 Stellplätze

Je angefangene 4 ebenerdige PKW-Stellplätze sind gemäß der Artenauswahlliste mit mindestens einem groß- oder mittelkronigen Laubbaum (Stammumfang 18/20 gemessen in 1 m Höhe) zu überstellen bzw. diesem in räumlicher Nähe zuzuordnen. Die im Bereich der Stellplätze erhaltenen Bäume können dabei angerechnet werden.

Unter den Bäumen sind Pflanzscheiben von mindestens 6 qm Größe und mit mindestens 12 cbm durchwurzelbarem Raum vorzusehen. Die Pflanzscheiben sind durch geeignete Maßnahmen vor Überfahren bzw. sonstigen Beeinträchtigungen zu schützen.

11. *Bedingtes Baurecht*
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

11.1 Bedingung für die Aufnahme der Wohnnutzung in Baufeld "A" und "B"

Innerhalb der durch Planeintrag mit der Bezeichnung "A" und "B" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist die Aufnahme einer Wohnnutzung solange unzulässig, bis eine Bebauung innerhalb der durch Planeintrag mit der Bezeichnung "C" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen umgesetzt ist.

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

1. *Dachform und Dachneigung*

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer zulässig. Die Dachformen sind einheitlich aufeinander abzustimmen.

1.2 Nebenanlagen, Garagen und Carports

Im gesamten räumlichen Geltungsbereich sind für Nebenanlagen, Garagen und Carports ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Pultdächer bis maximal 10° Dachneigung zulässig.

2. *Dachaufbauten*

2.1 Anlagen und Einrichtungen auf Gebäuden zur Nutzung der Sonnenenergie sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.

3. *Einfriedungen*

3.1 Entlang der Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen als bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

3.2 Im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen zum jeweiligen Nachbar ist zur Herstellung eines Sichtschutzes die Erhöhung der Einfriedung auf maximal 2,0 m auf einer Länge von maximal 3,0 m zulässig.

4. *Gestaltung von Mülltonnenstandplätzen*

4.1 Mülltonen oder Müllbehälter sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Ummauerung der Sicht und der direkten Sonneneinstrahlung zu entziehen und intensiv mit hochwachsenden Gehölzen oder mit rankenden Pflanzen gemäß der Artenauswahlliste einzugrünen.

4.2 Müllschränke, Einhausungen und Gartenhäuser sowie andere bauliche Nebenanlagen sind gestalterisch und in der Materialwahl aufeinander abzustimmen.

III. Hinweise

1. *Überplanung von rechtskräftigen Bebauungsplänen*

Der Bebauungsplan "Wohnquartier Albert-Stohr-Straße (B 166)" überlagert in seinem Geltungsbereich vollständig den rechtskräftigen Bebauungsplan "Bretzenheim Süd - 9. Änderung (B 22/9. Ä)". In diesem Bereich gelten fortan die Regelungen des Bebauungsplanes "B 166".

2. *Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser*

Gemäß § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) soll Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, verwertet oder versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich- rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- und/oder Beregnungswasser können Zisternen errichtet werden. Diese sind gemäß § 62 Abs. 1 Nr. 5 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) bis zu 50 cbm 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.

Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund über Schluckbrunnen bzw. Rigolen bedarf wegen der damit verbundenen Verunreinigungsgefahr nach § 8 Abs. 1 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 abzustimmen. Ab 500 qm angeschlossene abflusswirksame Fläche je Versickerungsanlage ist die obere Wasserbehörde für das Erlaubnisverfahren zuständig.

Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser darf nur über unbelasteten Boden erfolgen.

3. *Besonderer Artenschutz*

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten.

Auf den Fachbeitrag Artenschutz (Twelbeck, Landschaftsökologie und Zoologie vom 06.10.2017) zum Bebauungsplan und die darin enthaltenen Karten und Maßnahmen wird verwiesen. Die im Gutachten Kapitel 5 formulierten artenschutzfachlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind einzuhalten. Der zum Baumschutz erforderliche Bauzaun muss auch im Süden zwischen dem außerhalb zu erhaltenden Grün und der Baustelle weitergeführt werden; insgesamt ist er blickdicht herzustellen.

Zur Vermeidung der Tötung oder Gefährdung besonders geschützter Tierarten i. S. des § 7 BNatSchG, zur Vermeidung der Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen sowie zur Vermeidung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dürfen Rodungen und Fällungen von Gehölzbeständen (vorbehaltlich eventuell zusätzlich erforderlicher Fällgenehmigungen) nur außerhalb der Vegetationszeit, d.h. nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2./29.02 vorgenommen werden.

Vor Beginn solcher Arbeiten sowie im Vorfeld aller Abriss-, Sanierungs- und Baumaßnahmen, sind vorhandene Bäume, Gehölzstrukturen, Gebäude und das Baufeld auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Bestimmungen des § 24 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) sind zu beachten.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans können insbesondere brütende Vögel und Fledermäuse betroffen sein. Sollten wären der Überprüfung der Gebäude neu entstandene, potenzielle Nistplätze für Gebäudebrüter oder Fledermäuse festgestellt werden, so sind mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt und sind nicht vermeidbar, ist bei der zuständigen Naturschutzbehörde eine Befreiung / Ausnahme nach § 67 / § 45 BNatSchG zu beantragen.

Nisthilfen
Beim Neubau oder Umbau künftiger Gebäude ist immer als bestandsstützende Maßnahme ein Einbringen von Fledermausquartiermöglichkeiten sowie Vogelnisthilfen zu empfehlen. Hausbewohnende Fledermäuse wie die Zwergfledermaus und gebäudebrütende Vogelarten wie der Haussperling finden aufgrund der heutigen Bauweise (Vollwärmedämmung) kaum noch Quartier- und Nistmöglichkeiten an Neubauten. Für die Zwergfledermaus wird der Einbau von Spaltenquartiersteinen in die Hausfassade empfohlen, z.B. Quartiersteine. Für den Haussperling wird der Einbau von Nisthilfen in die Hausfassaden empfohlen, z.B.: Koloniekästen.

Vogelschlag an Glas
Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden. Grundsätzlich sind große Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen möglichst auszuschließen.

Vor Baubeginn ist ein mit dem 67-Grün- und Umweltamt einvernehmlich abgestimmtes Maßnahmenkonzept vorzulegen. Nachfolgend werden beispielhaft mögliche Maßnahmen genannt:
Gläser mit einem möglichst geringen Außenreflektionsgrad (max. 15%, je nach Scheibengröße können ergänzende Maßnahmen erforderlich sein), Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz). Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind nach dem jeweiligen Stand der Technik auszuführen.

Das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz steht bei Fragen des Artenschutzes beratend zur Verfügung.

4. *Denkmalschutz, Bodenfunde*

Sollte es im Geltungsbereich des "B 166" zu Funden und Befunden nach § 16 Denkmalschutzgesetz (DschG) kommen, sind diese gemäß § 17 Abs.1 DschG unverzüglich der Denkmalfachbehörde, Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Große Langgasse 29, 55116 Mainz (Telefonnummer: 06131 / 2016-300, Fax 06131 / 2016-333, E-Mail: landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich mitzuteilen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Mainz, dem Bauamt, Abteilung Denkmalpflege erfolgen.

Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Erdarbeiten sind bis spätestens eine Woche vor Beginn der Denkmalfachbehörde anzuzeigen.

5. *Baumschutz*

Während der Bauphase sind für alle zu erhaltenden Bäume baumschützende Maßnahmen gemäß DIN 18920 im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich erforderlich. Insbesondere sind die Bäume im Norden und im angrenzenden östlichen Grundstück zum Schutz gegen mechanische Einwirkungen mit einem Bauzaun vom eigentlichen Baufeld abzugrenzen. Auf den Fachbeitrag Bäume (Büro Jestaedt und Partner vom 05.10.17) zum Bebauungsplan und die darin enthaltenen Karten und baumbezogenen Schutzmaßnahmen wird verwiesen. Insbesondere das Kapitel 4.2 enthält weitere Konkretisierungen.

Die Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes (Fachbeitrag Bäume, Büro Jestaedt und Partner vom 05.10.17) ist durch eine qualifizierte ökologische Fachbauleitung zu überwachen. Die notwendigen Baumschutzmaßnahmen sind durch ein zertifiziertes Baumpflegeunternehmen auszuführen.

6. *Erdarbeiten - Bodenschutz*

Der Oberboden - sofern vorhanden - ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915, Blatt 2 abzuschieben, zu lagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Eine Vermischung von Humushorizont und Unterboden ist auszuschließen.

Die Böden bereits verdichteter Flächen und von im Rahmen des Baubetriebes beanspruchter Flächen sind tiefgründig zu lockern, soweit diese für eine Begrünungsmaßnahme vorgesehen sind.

IV. Artenauswahlliste für Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken

Bäume für die privaten Gartenbereiche

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata ‚Paul's Scarlet'	Rot-Dorn
Prunus avium ‚Plena'	Gefüllte Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata in Sorten	Winterlinde
Wildobstarten	
Obstgehölze als Hochstamm	in Sorten

Bäume für die festgesetzten Neupflanzungen, Stellplätze und die private Grünfläche (Spielplatz)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus calleryana ‚Canticleer'	Straßen-Birne
Quercus robur in Sorten	Stiel-Eiche
Quercus zerris	Zerr-Eiche
Tilia cordata ‚Rancho'	Winter-Linde

Klein- bis mittelkronige Bäume für die Anpflanzfläche "P 1"

Acer campestre ‚Elsrijk'	Feld-Ahorn
Acer monspessulanum	Burgen-Ahorn
Carpinus betulus ‚Fastigiata'	Säulen-Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Sorbus aria in Sorten	Mehlbeere, Z.B. ‚Magnifica', ‚Majestica'

Bäume und Sträucher für Nachpflanzungen in der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Gehölzfläche und der Erhaltungsfläche "E 1"

Bäume	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winterlinde
Wildobstsorten	
Sträucher	
Cornus mas	Kornel-Kirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
heimische Wildrosen	Rosa canina, Rosa rubiginosa

Sträucher für die privaten Gartenbereiche, Anpflanzflächen und die private Grünfläche Spielplatz

Acer campestre	Feld-Ahorn (für geschnittene Hecken)
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche (für geschnittene Hecken)
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Gemeiner Kreuzdorn
Ribes alpinum ‚Schmidt'	Alpen-Johannisbeere (für Hecken)
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
heimische Wildrosen	Rosa canina, Rosa rubiginosa

Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung und die Eingrünung der Müllstellplätze

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Vitis vinifera subsp. sylvestris	Wilder Wein
Wisteria spec.	Blauregen (Glyzinie)

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 2017, S. 3634).
Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I 2017, S. 3786).
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 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I 2017, S. 1057).
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 8 der Verordnung vom 13.05.2019 (BGBl. I 2019, S. 706).
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I 2016 S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513).
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetztes vom 04.12.2018 (BGBl. I 2018, S. 2254).
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. 2019, S. 112).
Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. 2018, S. 448).
Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzgesetz - **LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. 2016, S. 583).
Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - **LWG**) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetztes vom 26.11.2019 (GVBl. 2019, S. 338).
Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. 2014, S. 245).

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.

Abstimmung

Amt	Ergebnis	Datum	Unterschrift
60 - Bauamt	Kataster geprüft	03.05.18	i.A. [Unterschrift]

CAD - Planelemente

Planteil	Dateiname	Stand	Ort / Pfad
Plan, Legende, Layout	Bplan B 166 S.dwg	11.02.20	
Digitale Stadtgrundkarte	SGK B166UTM.dwg	02.05.18	
textliche Festsetzungen	3_TF-B166.msy.docx	11.02.20	

Verfahren

	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	03.02.16
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	17.02.17
3. Beschluss über die Anwendung des § 13 a BauGB:	17.02.17
4. Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses über die Anwendung des § 13 a BauGB:	17.02.17
5. Ortsübliche Bekanntmachung der Unterrichtung der Öffentlichkeit:	17.02.17
6. Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB bzw. Aushang vom 01.03.17 bis 24.03.17	
7. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:	16.11.17
8. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer: Auslegung vom 11.12.17 bis 19.01.18 :	01.12.17
9. Beschluss zur erneuten / eingeschränkten öffentl. Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB aufgrund der Änderung des Bebauungsplanentwurfes:	-
10. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer: erneute / eingeschränkte Auslegung vom bis :	-
11. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB:	
12. Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB:	
13. Ausgefertigt:	
14. Bekanntmachung des Beschlusses / der Genehmigung und Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:	

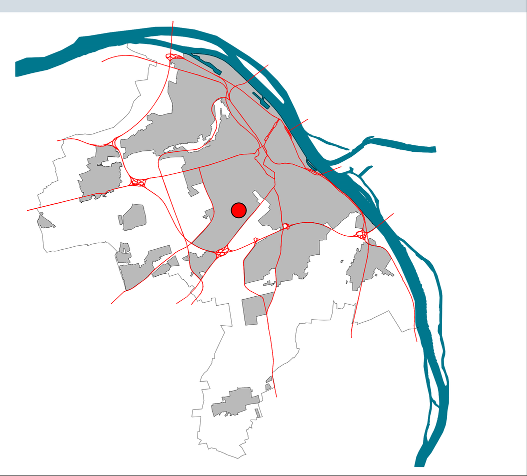
Genehmigung

Eine Genehmigung gem. § 10 Abs.2 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde ist für den Bebauungsplan nicht erforderlich

Bearbeiter/in	Groh, Schuy
Zeichner/in	Neumert
Abteilungsleiter	Rosenkranz

Amtsleiter	Mainz	Ausgefertigt, Mainz
Strobach	Beigeordnete	Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Bebauungsplan B 166
Satzungsbeschluss

"Wohnquartier Albert-Stohr-Straße"

Landeshauptstadt Mainz