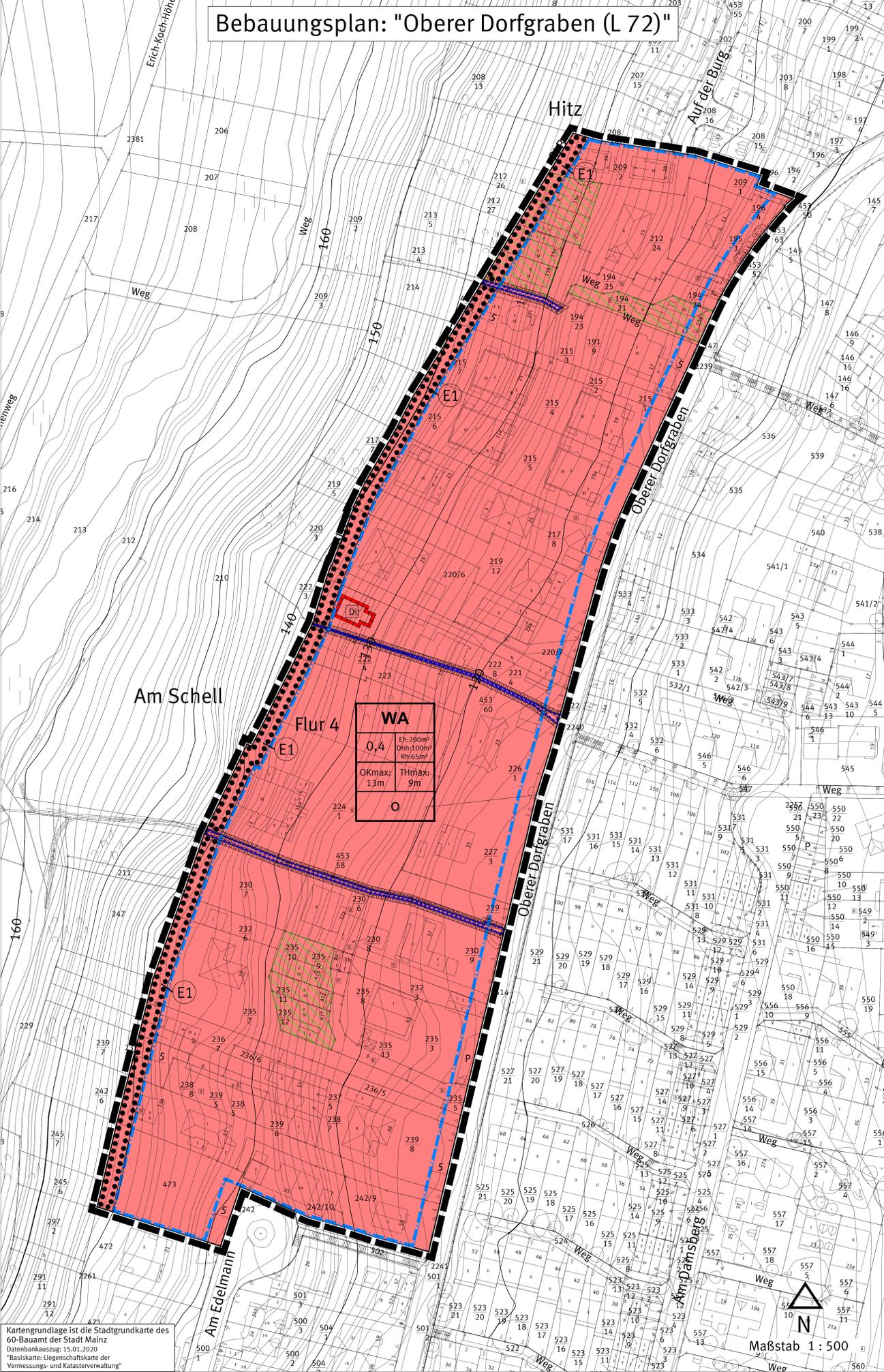


# Bebauungsplan: "Oberer Dorfgraben (L 72)"



Kartengrundlage ist die Stadtgrundkarte des 60-Baumat der Stadt Mainz  
 Datenerfassungsdatum: 15.01.2020  
 "Basisdaten: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung"

## Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen  
 Füllschema der Nutzungsschablone

WA	Art der baulichen Nutzung	
	Grundflächenzahl (GRZ)	Grundfläche (GR)
0,4	maximale Oberkante baulicher Anlagen in Meter	maximale Traufhöhe in Meter
OKmax	Bauweise	
THmax		

Art der baulichen Nutzung  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 13 BauNVO)

Algemeines Wohngebiet  
 (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 14 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)  
 0,4 Grundflächenzahl

Grundfläche (GR)  
 200m<sup>2</sup> Maximale Grundfläche bei Einzelhaus (EH)  
 100m<sup>2</sup> Maximale Grundfläche bei Doppelhaushälften (Dhh)  
 65m<sup>2</sup> Maximale Grundfläche bei Hausgruppen (Hg)

Baugruben, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Veränderungssperre die Mindestgröße unterschritten hatten

Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, § 16 BauNVO)

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. 4 BauGB, § 17 BauNVO)

Baugrenze  
 o offene Bauweise

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses  
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Gräben (Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses)  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

mit Gehrecht zu belastende Flächen

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 für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Darstellung

Bemaßung

Katastergrundlage 1 : 500

Nachrichtliche Übernahme

Umgrenzung von Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

TEXTELICHE FESTSETZUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN  
 "Oberer Dorfgraben (L 72)"

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Das im Bebauungsplan festgesetzte „Allgemeine Wohngebiet (WA)“ dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahme zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Läden, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

1.2.1 Grundfläche

Die Gebäudegrundfläche darf einschließlich aller Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBAuO darstellen, 200 m<sup>2</sup> bei Einzelhäusern sowie je 100 m<sup>2</sup> bei Doppelhaushälften nicht übersteigen. Bei Hausgruppen sind maximal 3 Einzegebäude zulässig. Innerhalb der Hausgruppen darf einschließlich aller Nebenanlagen die Gebäudegrundfläche 65 m<sup>2</sup> pro Gebäude nicht überschritten werden.

Die jeweils maximal zulässige Grundflächenzahl und Grundfläche sind durch entsprechende Pläneinträge differenziert festgesetzt. Für die maximale Ausnutzung des einzelnen Grundstücks ist der jeweils kleinere Wert maßgebend.

Auf die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO werden Flächen für Zuwege und Zufahrten lediglich bis zu einer Tiefe von 25,0 m, gemessen ab der öffentlichen Verkehrsfläche, angerechnet.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe baulicher und sonstiger Anlagen darf 9,0 m bis zur Traufe bzw. Attika sowie 13,0 m bis zur Oberkante nicht übersteigen. Bezugspunkt ist der am niedrigsten gelegene Schnittpunkt der Außenwände mit dem neu geschaffenen Gelände.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

1.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze auch in geringfügigem Ausmaß ist im Bereich der Erhaltungsfläche "E1" i. S. d. § 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO unzulässig.

1.4 Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

1.4.1 Mindestgrundstücksgröße

Baugrundstücke dürfen eine Größe von 400 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

1.4.2 Ausnahme von den festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen

Die im Plan gekennzeichneten Baugrundstücke, die diese Mindestgrundstücksgröße zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Veränderungssperre (Sichttag 29. November 2017) unterschritten hatten, dürfen nicht weiter geteilt oder verkleinert werden. Auf den letztgenannten Baugrundstücken sind Neubauten, Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von baulichen und sonstigen Anlagen im Rahmen der übrigen Festsetzungen zulässig.

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

1.5.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBAuO darstellen, Garagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und Carports sind nur innerhalb der festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Bereich zwischen der westlichen Grenze des Geltungsbereichs und der westlichen Baugrenze sind Nebenanlagen jeglicher Art ausgeschlossen.

1.5.2 Ein- und Ausfahrt

Für jedes Grundstück ist nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.

1.5.3 Stellplätze

Die Fläche zwischen der Straße "Oberer Dorfgraben" und der östlichen Baugrenze darf zu maximal 25% für Stellplätze und Zufahrten, mindestens jedoch für einen Stellplatz bzw. eine Zufahrt verwendet werden. Die an die Straße "Oberer Dorfgraben" angrenzenden Stellplätze müssen senkrecht zu dieser angeordnet sein.

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

In Doppelhaushälften und pro Gebäude einer Hausgruppe sind maximal 2 Wohneinheiten (WE) zulässig. In den übrigen Gebäuden sind maximal 3 WE zulässig.

1.7 Aufschüttungen und Abgrabungen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

1.7.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen oder Abgrabungen sind bis zu einer Höhe bzw. einer Tiefe von 1,5 m gegenüber dem gewachsenen Gelände zulässig.

1.7.2 Erhaltungsfläche "E1"

Innerhalb der Erhaltungsfläche "E1" sind Aufschüttungen und Abgrabungen generell unzulässig.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

1.8.1 Versiegelung

Der Anteil befestigter Flächen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Stellplätze sind - soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen - ausschließlich in versickerungsfähigen Oberflächenbelägen wie z.B. Splittwegen oder offenporigem Wabenflügelpflaster auszuführen. Die Anlage von festen Steinanschüttungen, Schotter- und Kiesgräben auch in Verbindung mit Loien ist unzulässig.

1.8.2 Baumpflanzungen und sonstige Bepflanzungen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen von bebauten Grundstücken sind, soweit diese nicht für Zuwege, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, zu mindestens 60% gärtnerisch anzulegen, zu unterhalten und instand zu halten. Dabei sind auf mindestens 20% der zu begrünenden Flächen heimische, standortgerechte Gehölze anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zusätzlich ist je angelegte 100 m<sup>2</sup> der zu begrünenden Flächen mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20, gemessen in 1,3 m Höhe, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene Bäume, die den genannten Kriterien entsprechen, können angerechnet werden.

1.8.3 Erhaltungsfläche "E1"

Auf der Erhaltungsfläche "E1" sind vollflächig heimische, standortgerechte Gehölze anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die genannten Flächen dürfen auf die nach Ziffer 1.8.2 zu begrünenden Flächen angerechnet werden.

Die Fläche "E1" ist in einem naturnahen Charakter dauerhaft zu erhalten. Aufbauten, Terrassen und Ablagerungen jeglicher Art sowie Zufahrten und Zuwegungen sind unzulässig.

1.8.4 Fassadenbegrenzung

Tür- und / oder fensterlose Wand- und / oder Fassadenflächen sind mit Gehölz bzw. mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Zusammenhängende Teilflächen von Wand- oder Fassadenflächen mit Tür- und / oder Fensteröffnungen sind mit Gehölz bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, sofern sie eine Größe von mindestens 20 m<sup>2</sup> aufweisen. Die Pflanzungen sind gemäß der guten fachlichen Praxis auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

1.8.5 Dachbegrenzung

Bei allen Um- und Neubauten sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung, die nicht als Dachterrassen genutzt werden, zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit Gräsern und Kräutern bei einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen.

1.9 Gehrechte  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zu beiden Seiten der Wasserflächen ergeht auf einem jeweils 1,0 m breiten Streifen ein Gehrecht zugunsten des Wirtschaftsbetriebs Mainz.

1.10 Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich sind die zum Schlafen genutzten Räume mit motorisch betriebenen schalldämmten Bellungseinrichtungen auszustatten. Durch Schalldämmulter ist eine ausreichende Neutrillung bei zum Schlafen geschlossenen Fenstern nach DIN 1946-6 sicher zu stellen.

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

2.1 Staffelgeschosse

Werden Staffelgeschosse errichtet, müssen diese gegenüber den talseitigen Außenwänden um mindestens ein Drittel der Gebäudetele zurückgesetzt werden.

2.2 Einfriedungen und Stützwände

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie Stützwände inklusive einer aufgesetzten Einfriedung sind bis max. 1,5 m Höhe, gemessen ab Hinterkante der Verkehrsfläche, zulässig. Einfriedungen zur freien Landschaft sind ausschließlich als Wildschutzzaun aus Knetengemisch mit Holzpfählen ohne Fundament zulässig.

2.3 Mülltonnenstandplätze

Die Anlagen zum Sammeln von Müll sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Ummauerung der Sicht- und der Sonneneinstrahlung zu entziehen und intensiv mit hochwachsenden Gehölzen bzw. einer entsprechend hohen Schnitthecke oder durch rankende Pflanzen einzugrenzen.

2.4 Vor- und Hausgärten

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Bei der Neuanlage, Um- und Neugestaltung von Vorgärten sind diese gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Maßstab 1 : 500

1.4.1 Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

1.4.1 Mindestgrundstücksgröße

Baugrundstücke dürfen eine Größe von 400 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

1.4.2 Ausnahme von den festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen

Die im Plan gekennzeichneten Baugrundstücke, die diese Mindestgrundstücksgröße zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Veränderungssperre (Sichttag 29. November 2017) unterschritten hatten, dürfen nicht weiter geteilt oder verkleinert werden. Auf den letztgenannten Baugrundstücken sind Neubauten, Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von baulichen und sonstigen Anlagen im Rahmen der übrigen Festsetzungen zulässig.

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

1.5.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBAuO darstellen, Garagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und Carports sind nur innerhalb der festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Bereich zwischen der westlichen Grenze des Geltungsbereichs und der westlichen Baugrenze sind Nebenanlagen jeglicher Art ausgeschlossen.

1.5.2 Ein- und Ausfahrt

Für jedes Grundstück ist nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.

1.5.3 Stellplätze

Die Fläche zwischen der Straße "Oberer Dorfgraben" und der östlichen Baugrenze darf zu maximal 25% für Stellplätze und Zufahrten, mindestens jedoch für einen Stellplatz bzw. eine Zufahrt verwendet werden. Die an die Straße "Oberer Dorfgraben" angrenzenden Stellplätze müssen senkrecht zu dieser angeordnet sein.

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

In Doppelhaushälften und pro Gebäude einer Hausgruppe sind maximal 2 Wohneinheiten (WE) zulässig. In den übrigen Gebäuden sind maximal 3 WE zulässig.

1.7 Aufschüttungen und Abgrabungen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

1.7.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen oder Abgrabungen sind bis zu einer Höhe bzw. einer Tiefe von 1,5 m gegenüber dem gewachsenen Gelände zulässig.

1.7.2 Erhaltungsfläche "E1"

Innerhalb der Erhaltungsfläche "E1" sind Aufschüttungen und Abgrabungen generell unzulässig.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

1.8.1 Versiegelung

Der Anteil befestigter Flächen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Stellplätze sind - soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen - ausschließlich in versickerungsfähigen Oberflächenbelägen wie z.B. Splittwegen oder offenporigem Wabenflügelpflaster auszuführen. Die Anlage von festen Steinanschüttungen, Schotter- und Kiesgräben auch in Verbindung mit Loien ist unzulässig.

1.8.2 Baumpflanzungen und sonstige Bepflanzungen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen von bebauten Grundstücken sind, soweit diese nicht für Zuwege, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, zu mindestens 60% gärtnerisch anzulegen, zu unterhalten und instand zu halten. Dabei sind auf mindestens 20% der zu begrünenden Flächen heimische, standortgerechte Gehölze anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zusätzlich ist je angelegte 100 m<sup>2</sup> der zu begrünenden Flächen mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20, gemessen in 1,3 m Höhe, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene Bäume, die den genannten Kriterien entsprechen, können angerechnet werden.

1.8.3 Erhaltungsfläche "E1"

Auf der Erhaltungsfläche "E1" sind vollflächig heimische, standortgerechte Gehölze anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die genannten Flächen dürfen auf die nach Ziffer 1.8.2 zu begrünenden Flächen angerechnet werden.

Die Fläche "E1" ist in einem naturnahen Charakter dauerhaft zu erhalten. Aufbauten, Terrassen und Ablagerungen jeglicher Art sowie Zufahrten und Zuwegungen sind unzulässig.

1.8.4 Fassadenbegrenzung

Tür- und / oder fensterlose Wand- und / oder Fassadenflächen sind mit Gehölz bzw. mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Zusammenhängende Teilflächen von Wand- oder Fassadenflächen mit Tür- und / oder Fensteröffnungen sind mit Gehölz bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, sofern sie eine Größe von mindestens 20 m<sup>2</sup> aufweisen. Die Pflanzungen sind gemäß der guten fachlichen Praxis auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

1.8.5 Dachbegrenzung

Bei allen Um- und Neubauten sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung, die nicht als Dachterrassen genutzt werden, zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit Gräsern und Kräutern bei einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen.

1.9 Gehrechte  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zu beiden Seiten der Wasserflächen ergeht auf einem jeweils 1,0 m breiten Streifen ein Gehrecht zugunsten des Wirtschaftsbetriebs Mainz.

1.10 Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich sind die zum Schlafen genutzten Räume mit motorisch betriebenen schalldämmten Bellungseinrichtungen auszustatten. Durch Schalldämmulter ist eine ausreichende Neutrillung bei zum Schlafen geschlossenen Fenstern nach DIN 1946-6 sicher zu stellen.

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

2.1 Staffelgeschosse

Werden Staffelgeschosse errichtet, müssen diese gegenüber den talseitigen Außenwänden um mindestens ein Drittel der Gebäudetele zurückgesetzt werden.

2.2 Einfriedungen und Stützwände

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie Stützwände inklusive einer aufgesetzten Einfriedung sind bis max. 1,5 m Höhe, gemessen ab Hinterkante der Verkehrsfläche, zulässig. Einfriedungen zur freien Landschaft sind ausschließlich als Wildschutzzaun aus Knetengemisch mit Holzpfählen ohne Fundament zulässig.

2.3 Mülltonnenstandplätze

Die Anlagen zum Sammeln von Müll sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Ummauerung der Sicht- und der Sonneneinstrahlung zu entziehen und intensiv mit hochwachsenden Gehölzen bzw. einer entsprechend hohen Schnitthecke oder durch rankende Pflanzen einzugrenzen.

2.4 Vor- und Hausgärten

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Bei der Neuanlage, Um- und Neugestaltung von Vorgärten sind diese gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

3. Nachrichtliche Übernahmen

Einzeldenkmal

Bei dem ehemaligen Wasserbehälter, bez. 1904, Jugendstil-Typenbau mit Sandsteinquaderfassade (Gemarkung Laubenheim, Flur 4, Flurstück 222/4), handelt es sich um ein geschütztes Einzeldenkmal (festgestellt durch Verwaltungsakt vom 23. August 2017).

Geschützter Landschaftsbestandteil

Am Teile der westlichen Grenze des Geltungsbereichs schließt unmittelbar der geschützte Landschaftsbestandteil (GLB) „Naturhafter Grünbestand am Hang von Mainz - Laubenheim - West“ an (ausgewiesen durch Rechtsverordnung vom 19. Juni 1982). Nutzungen im Geltungsbereich müssen auf den geschützten Landschaftsbestandteil Rücksicht nehmen. Die Bestimmungen zum Schutz des geschützten Landschaftsbestandteils sind einzuhalten.

4. Hinweise

Überplanung von rechtskräftigen Bebauungsplänen

Dieser Bebauungsplan überlagert mit seinem Geltungsbereich einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Laubenheim-West Erweiterung (L 34)“.

Hangstabilität

Aufgrund der Hanglage wird empfohlen, bei jedem einzelnen Bauvorhaben eine Baugrunduntersuchung durchzuführen.

Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser

Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- und / oder Bewässerungswasser können Zisternen errichtet werden. Diese sind gemäß § 62 Abs. 1 Nr. 5 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) bis zu 50 m<sup>3</sup> Behälterinhalt und bis zu 3 m Höhe genehmigungsfrei.

Von einer gezielten Versickerung von Niederschlagswasser über Mulden oder Rigolen wird aufgrund der Lage und der damit verbundenen Gefahr von Vernässungen und Erdbewegungen am Hang abgeraten.

Das gezielte Einleiten von Niederschlagswasser in ein benachbartes oberirdisches Gewässer ist gemäß § 8 WHG erlaubnispflichtig.

Hangentwässerungsgräben

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Hangentwässerungsgräben (Gewässer III. Ordnung). Sie nehmen das anfallende Niederschlagswasser der angrenzenden Hangflächen auf und leiten es über Geröllränge in die weiterführenden Regenwasserkanäle. Die Parzellen gehören der Stadt Mainz, die auch für den Unterhalt zuständig ist.

Die Stadt Mainz und die von ihr Beauftragten sind befugt, das Gewässer III. Ordnung zu beaufsichtigen, Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungsarbeiten auszuführen und zu diesem Zweck jederzeit zu betreten.

Bodenfunde

Sollte es zu Funden und Befunden nach § 16 Denkmalschutzgesetzes (DSchG) in diesem Bereich kommen, sind diese gemäß § 17 Abs. 1 DSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde, die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Große Langgasse 29, 55116 Mainz (Telefon: 0631/31 20 16 - 300, Fax: 0631/31 20 16 - 333, E-Mail: archaeologie-mainz@online.de) mündlich oder schriftlich zu melden. Die Anzeige kann auch bei der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Mainz, dem Baamt, Abteilung Denkmalspflege, erfolgen.

Erdboden ist bis spätestens zehn Werktage vor Beginn der Denkmalfachbehörde schriftlich mitzuteilen.

Besonderer Artenschutz

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Tötung, Beschädigung oder Gefährdung besonders geschützter und bestimmter Tierarten i.S.d. § 7 BNatSchG dürfen Rodungen und Fällungen von Gehölzbestand nur außerhalb der Vegetationszeit, d.h. nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28./29.02. vorgenommen werden.

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

In Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes können insbesondere brütende Vögel und Fledermäuse betroffen sein. Sollten während der Bauphase der Gebäude weitere vorhandene sowie neu entstandene potenzielle Nistplätze für Gebäudeurter oder Fledermäuse festgestellt werden, so sind mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

Werden Vorkommnisse nach § 44 BNatSchG beobachtet, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden. Grundsätzlich sind große Glasflächen, z.B. die über mehr als ein Geschoss gehen, über-Eck-Verglasungen und transparente Absturzschienen möglichst auszuschließen.

Nachfolgend werden beispielhaft mögliche Maßnahmen angeregt: Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich bestimmte gegen Vogelschlag gesicherte Gläser zu verwenden. Hierzu zählen u.a. Gläser mit einem möglichst geringem Außenreflexionsgrad (von höchstens max. 15 Prozent, je nach Scheibengröße) und bestimmten 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 (abhängig von Sommerzeit), Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sollen dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechen. Sofern große Glasflächen, transparente Absturzschienen etc. geplant sind, ist ein mit dem Grün- und Umweltamt einvernehmlich abgestimmtes Maßnahmenkonzept zu erstellen.

Als Bestand stützende Maßnahmen wird grundsätzlich empfohlen an den Gebäuden Mithillen für Gebäudebrüter (Vogel) / Fledermäuse vorzusehen. Nähere Auskünfte erteilt das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz.

Zur Vermeidung und Minimierung beleuchtungsbedingter Lockeffekte und Totalverluste besonders geschützter und bestimmter anderer Tierarten sind für die Freilichtbeleuchtung ausschließlich warmweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 3000 K) mit zum Boden abstrahlendem Licht (Abstrahlungswinkel max. 70° zur Vertikalen) zu verwenden. Das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz berät gerne bei Artenschutzfragen.

5. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 2017, S. 3624).

Bauordnungsverordnung (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 - (Planzeichnungsverordnung - 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. 957).

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 2010, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I 2019, S. 2313).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 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).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (Geo) 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 (Natur-schutzgesetz - LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. 2016, S. 583).

Wasserhaushaltsgesetz (LBAuO) in der Fassung des Landesgesetz - LWG) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 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 entsprechende Auskunft.

Abstimmung			
Am	Ergebnis	Datum	Unterschrift
60-Baumat	Kataster geprüft		

CAD - Planelemente			
Plattentitel	Dateiname	Stand	Ort / Pfad
Plan, Legende, Layout	B04m_172.dwg	13.02.20	
Digitale Stadtgrundkarte	SGK_172.dwg	15.12.17	
textuelle Festsetzungen	3_FT472.dwg	12.09.18	
5. Stützpunkt		28.09.18	
6. Stützpunkt		28.09.18	
7. Stützpunkt		28.09.18	
8. Stützpunkt		28.09.18	
9. Stützpunkt		28.09.18	
10. Stützpunkt		28.09.18	
11. Stützpunkt		28.09.18	
12. Stützpunkt		28.09.18	
13. Stützpunkt		28.09.18	
14. Stützpunkt		28.09.18	

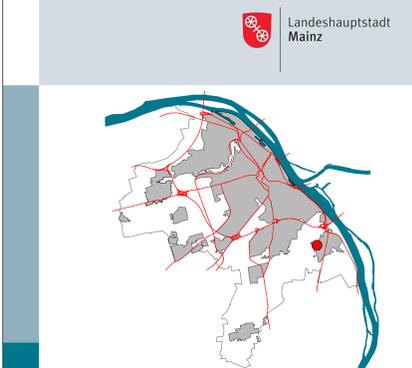
Verfahren		Genehmigung	
Nr.	Bezeichnung	Datum	
1.	Auftragsgenehmigung durch den Kataster gemäß § 1 Abs. 1 BauV	29.11.17	
2.	Digitale Stadtgrundkarte	15.12.17	
3.	Buchung über die Anwendung des § 17a BauV	12.09.18	
4.	Digitale Stadtgrundkarte	15.12.17	
5.	Stützpunkt	28.09.18	
6.	Stützpunkt	28.09.18	
7.	Stützpunkt	28.09.18	
8.	Stützpunkt	28.09.18	
9.	Stützpunkt	28.09.18	
10.	Stützpunkt	28.09.18	
11.	Stützpunkt	28.09.18	
12.	Stützpunkt	28.09.18	
13.	Stützpunkt	28.09.18	
14.	Stützpunkt	28.09.18	

Beauftragter/in	Geh. Faller	Nachname	
Zeichner/in			
Abteilungsleiter	Rosenkranz		
Ambtleiter	Mainz		Ausgefertigt, Mainz
Straßbach			
		Beigeordnete	Übergeordneter

## Landeshauptstadt Mainz Stadtplanungsamt Bebauungsplan Stufe II

### "Oberer Dorfgraben"



L 72