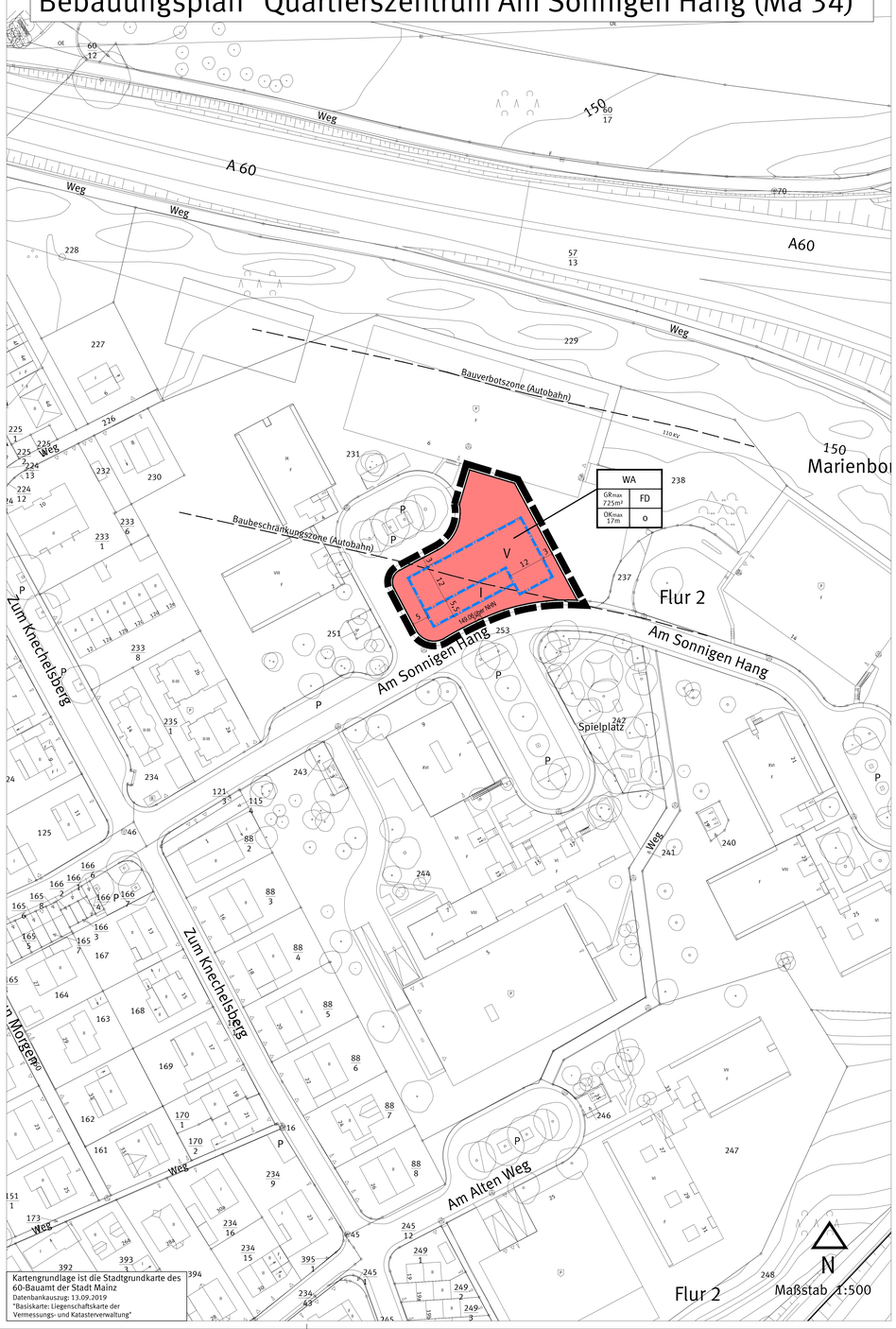
Bebauungsplan "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)"



Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen
Füllschema der Nutzungsschablone

WA		Art der baulichen Nutzung	
GRmax 725m²	FD	Grundfläche (GR)	Dachform
OKmax 17m	o	Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen	Bauweise

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

Zahl der Vollgeschosse
I — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
OKmax — Maximale Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen in Meter über Bezugspunkt
Grundfläche (GR)
GRmax 725m² — Maximal zulässige Grundfläche (als Höchstmaß)
Dachform
(§ 88 I.BauO, § 9 Abs.4 BauGB)
FD — Flachdach
Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze
o — offene Bauweise
Sonstige Planzeichen
149,00m über NHN — Höhenbezugspunkt für Festsetzungen, Angaben in Meter über Normalhöhennull (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Sonstige Darstellung
Bemassung
Katastergrundlage 1:500
40 m Bauverbotszone / 100 m Baubeschränkungszone (FstrG § 9)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN
"Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)"

1. *Planungsrechtliche Festsetzungen*

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet

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

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Tankstellen sowie Gartenbaubetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

1.1.2 Im Erdgeschoss sind Wohnnutzungen sowie Anlagen für Verwaltungen nicht zulässig.

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

1.2.1 Höhenbezugspunkt

Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der festgesetzten Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen ist die Hinterkante der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen an der Hinterkante Gehweg in der Gebäudemitte.

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundfläche im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet darf durch die Grundflächen von Garagen und Nebenanlagen sowie Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
Durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen), darf die Grundfläche ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden.

1.2.3 Überschreitung der zulässigen Oberkanten für technische Aufbauten

Durch technische Anlagen und Dachaufbauten (z. B. Fahrstuhlanlagen, Solaranlagen, Klimageräte) können die festgesetzten maximal zulässigen Oberkanten der baulichen und sonstigen Anlagen ausnahmsweise und soweit funktional erforderlich um maximal 3,00 m überschritten werden.

1.3 ***Geförderter Wohnungsbau***
(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Beim Neubau von Gebäuden mit mehr als 10 Wohneinheiten sind 25 % der neu entstehenden Wohnungen so zu errichten, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

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

1.4.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBauO darstellen, sowie Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

1.4.2 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen), durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4.3 Stellplätze in Gebäuden

Die Errichtung von Stellplätzen im Erdgeschoss von Gebäuden ist unzulässig.

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

1.5.1 Versiegelung

Der Anteil befestigter Flächen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
Nicht überdachte Zuwege, Fuß- und Radwege, sowie ebenerdige Kfz-Stellplätze einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten sind – soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen – ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

1.6 ***Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen***
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

1.6.1 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Mindestens 40% der Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet sind vollständig zu begrünen und dauerhaft als begrünte Fläche zu erhalten. Auf mindestens 20 % der zu begrünenden Grundstücksflächen sind standortgerechte und vorrangig heimische Gehölze (Sträucher, Bäume) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Auf je angefangene 100 m² der zu begrünenden Grundstücksfläche ist mind. 1 Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (mit einem Stammumfang von 18/20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Es wird die Verwendung der Arten gemäß der Pflanzenverschlagsliste empfohlen.

1.6.2 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung sind bei einer zusammenhängenden Dachfläche (einschließlich Dachüberstände) ab 15 qm zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen.
Sofern Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen errichtet werden, müssen diese mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht gegenseitig aus.
Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dachein- und Aufbauten sind bis zu einem Anteil von 30 % der Dachfläche von der Begrünungspflicht ausgenommen.

1.6.3 Fassadenbegrünung

Tür- und/ oder fensterlose Wand- oder Fassadenflächen sind mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Zusammenhängende Teilflächen sind von Wand- oder Fassadenflächen ohne mit Tür- und/ oder Fensteröffnungen sind mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, sofern sie eine Größe von mindestens 20 qm aufweisen und über einen vorhandenen oder herstellbaren Bodenanschluss verfügen. Zusammenhängende Teilflächen sind Wand- und Fassadenflächen, die eine rechteckige Fläche bilden, deren schmale Seite mindestens 3,00 m aufweisen. Die Pflanzungen sind gemäß der guten fachlichen Praxis auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind straßenbündige Wandflächen.

1.6.4 Begrünung der unterbauten Flächen (Tiefgaragen)

Decken von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, wie Tiefgaragen und Keller, die nicht mit Gebäuden, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen überbaut werden, sind vollständig mit einer Erdaufschüttung zu versehen, zu begrünen und als Vegetationsflächen anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Für die Erdaufschüttungen über Drainschicht sind folgende Mindeststärken festgesetzt:

Rasen/ niedrige Bepflanzung:	60 cm
hochwachsende Sträucher und Bäume 2. und 3. Ordnung	100 cm
Bäume 1. Ordnung:	150 cm

1.6.5 Stellplätze

Ab einer Mindestanzahl von 2 ebenerdigen nicht überbauten Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sind je angefangener 4 Stellplätze mit mindestens einem standortgerechten Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Stammumfang 18/20 gemessen in 1m Höhe) zu pflanzen bzw. ist dieser den Stellplätzen in räumlicher Nähe zuzuordnen. Im Bereich der Stellplätze vorhandene Bäume können dabei angerechnet werden. Unter den Bäumen sind jeweils Pflanzscheiben von mindestens 6 qm Größe und mindestens 12 cbm durchwurzelbarem Raum vorzusehen. Die Pflanzscheiben sind durch geeignete Maßnahmen vor Überfahren bzw. sonstigen Beeinträchtigungen zu schützen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig nachzupflanzen. Es wird die Verwendung der Arten gemäß der Pflanzenvorschlagsliste empfohlen.

1.6.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

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

1.7.1 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 maximal 3.000 K) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht (Abstrahlwinkel von maximal 70° zur Vertikalen) zu verwenden.

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

1.7.2 Lärmpegelbereiche

Innerhalb der in den Themenkarten farbig dargestellten Flächen sind bei der Neuerrichtung oder Änderung von Gebäuden zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" vom Januar 2018 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) eingehalten werden.

Bei der Ermittlung der erforderlichen Schalldämmaße für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, gilt die folgende Themenkarte 1:

Abbildung 1: Maßgebliche Außenlärmpegel nachts / Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Abb. 5.4
Maßgebliche Außenlärmpegel nachts / Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1:2018-01
Immissionshöhe 4. OG

Bei der Ermittlung der erforderlichen Schalldämmaße für sonstige schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 gilt die folgende Themenkarte 2:

Abbildung 2: Maßgebliche Außenlärmpegel tags / Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

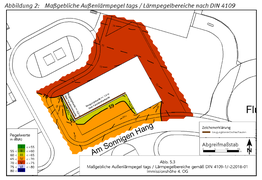


Abb. 5.3
Maßgebliche Außenlärmpegel tags / Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1:2018-01
Immissionshöhe 4. OG

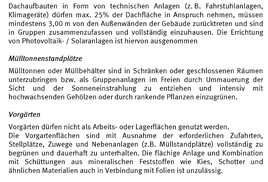
Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1:2018-01 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten.
Die Einhaltung dieser Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2:2018-01 ("Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

1.7.3 Außenwohnbereiche

Offene Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) sind an den in Abbildung 3 gekennzeichneten Fassaden unzulässig.

- Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Außenwohnbereiche als Wintergärten/verglaste Loggia ausgeführt werden.
- Hiervon kann ausnahmsweise auch abgewichen werden, wenn aufgrund von Abschirmungen durch das eigene Gebäude Tagesorientierungswerte nach DIN 18005 von weniger als 59 dB(A) vorliegen.

Abbildung 3: Außenwohnbereiche



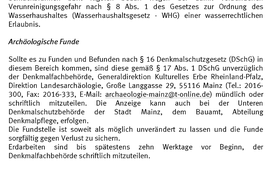
1.7.4 Grundrissorientierung wegen Verkehrslärm

In jeder Wohnung ist mindestens ein zu öffnendes Fenster eines Wohnraums nach DIN 4109 zu einer in Abbildung 4 gekennzeichneten Fassade zu orientieren, vor der die Beurteilungspegel des Verkehrslärms tags einen Wert von 64 dB(A) und nachts einen Wert von 54 dB(A) nicht überschreiten.

- Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch die Gebäudekubatur (z.B. Abschirmung durch Gebäude) weitere Fassadenbereiche entstehen, an denen die betreffenden Werte eingehalten werden.

Aufenthaltsräume, die ausschließlich Fenster an den in Abbildung 4 nicht gekennzeichneten Fassaden aufweisen, müssen vor mindestens einem zum Lüften geeigneten Fenster durch bauliche Schallschutzmaßnahmen so geschützt werden, dass der Beurteilungspegel außen am geöffneten Fenster einen Wert von 59 dB(A) am Tag bzw. 49 dB(A) in der Nacht nicht überschreitet.

Abbildung 4: Fenster von Wohnräumen nach DIN 4109



1.7.5 Schallgedämmte Belüftungsanlagen

Alle zum Schlafen geeignete Räume sind mit schallgedämmten Belüftungseinrichtungen auszustatten.
Eine Mindestluftwechselrate nach DIN 1946, Teil 6 entsprechend der Nennlüftung ist zu gewährleisten.

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

2.1 Dachform

2.1.1 Innerhalb des Bebauungsplans sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° zulässig.

2.2 Dachaufbauten

2.2.1 Dachaufbauten in Form von technischen Anlagen (z.B. Fahrstuhlanlagen, Klimageräte) dürfen max. 25% der Dachfläche in Anspruch nehmen, müssen mindestens 3,00 m von den Außenwänden der Gebäude zurücktreten und sind in Gruppen zusammenzufassen und vollständig einzuhausen. Die Errichtung von Photovoltaik- / Solaranlagen ist hiervon ausgenommen

2.3 Mülltonnenstandplätze

2.3.1 Mülltonnen oder Müllbehälter 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 oder durch rankende Pflanzen einzugrünen.

2.4 Vorgärten

2.4.1 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.
Die Vorgartenflächen sind mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten, Stellplätze, Zuwege und Nebenanlagen (z.B. Müllstandplätze) vollständig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die flächige Anlage und Kombination mit Schüttungen aus mineralischen Feststoffen wie Kies, Schotter und ähnlichen Materialien auch in Verbindung mit Folien ist unzulässig.

3. *Hinweise*

3.1 Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser

Aufgrund § 55 (2) des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz- WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah 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 m³ Behälterinhalt und bis zu 3,00 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 darauf wegen der damit verbundenen Verunreinigungsgefahr nach § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

3.2 Archäologische Funde

Sollte es zu Funden und Befunden nach § 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in diesem Bereich kommen, sind diese gemäß § 17 Abs. 1 DSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde, Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Große Langgasse 29, 55116 Mainz (Tel.: 2016-300, Fax: 2016-333, E-Mail: archaeologie-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 zehn Werktage vor Beginn, der Denkmalfachbehörde schriftlich mitzuteilen.

3.3 Besonderer Artenschutz

3.3.1 Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten.
Auf die artenschutzrechtliche Stellungnahme (Beratungsgesellschaft NATUR dbR vom März 2021) zum Bebauungsplan und die darin enthaltenen Karten und Maßnahmen wird verwiesen. Die im Gutachten Kapitel 5 formulierten artenschutzfachlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einzuhalten.
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 01.10. bis zum 28.02./ 29.02. vorgenommen werden.
Vor Beginn solcher Arbeiten sowie im Vorfeld aller Abriss-, Saneirungs- 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 während der Überprüfung der Gebäude neu entstandene 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 nach § 67 BNatSchG zu beantragen. Das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz berät gerne bei Artenschutzfragen.

3.3.2 Vogelschlag an Glas
Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden. Große Glasflächen, z.B. die über mehr als ein Geschoss gehen, Über-Eck-Verglasungen und transparente Absturzsicherungen sind möglichst auszuschließen. Nachfolgend werden beispielhaft mögliche Maßnahmen genannt: Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich bestimmte gegen Vogelschlag gesicherte Gläser zu verwenden. Hierzu zählen u.a. reflexionsarme Gläser mit einem möglichst geringen Außenreflektionsgrad (max. 15%, je nach Schwibengröße 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 Sonnen-schutz). Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind nach dem jeweils geltenden Stand der Technik auszuführen. Sofern große Glasflächen, transparente Absturzsicherungen etc. geplant sind, sind Maßnahmen gegen Vogelschlag an Glas zu treffen und ein mit dem Grün- und Umweltamt einvernehmlich abgestimmtes Maßnahmenkonzept zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas vorzulegen.

3.3.3 Nisthilfen
Als Bestand stützende Maßnahme wird empfohlen, an den Gebäuden Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel/ Fledermäuse) vorzusehen. Nähere Auskünfte erteilt das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz.

3.4 Nachbarschaft zur Autobahn

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Baubegrenzungszone bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Obersten Landesstraßenbaubehörde.

3.5 Pflanzenvorschlagsliste

Bäume 1. Ordnung (Großbäume)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus robur in Sorten	Stiel-Eiche
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Tilia cordata in Sorten	Winterlinde
Tilia tomentosa	Silber-Linde, Sorte „Brabant"
Tilia cordata in Sorten	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Feldulme

Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum
Corylus colurna	Baum-Hasel
Ostyra carpinifolia	Gemeine Hopfenbuche
Pyrus pyraster (communis)	Wildbirne
Quercus pubescens	Flaum-Eiche

Obstgehölze als Hochstamm in Sorten

Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume)

Acer monspessulanum	Burgen-Ahorn
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Pyrus calleryana „Cantcleer"	Straßen-Birne
Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher

Amelanchier rotundifolia	Felsenbirne
Corylus avellana	Hasel*
Ligustrum vulgare	Liguster*
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Mespilus germanica	Mispel*
Prunus spinosa	Schlehdorn
Taxus baccata	Gemeine Eibe*, in Sorten
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball*
heimische Wildrosen	z.B. Rosa canina, Rosa rubiginosa
* Großsträucher	

Kletterpflanzen für die fassadenbegrünung, die Einfriedungen und die Einhausung der Müllstandplätze

Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein

4. *Rechtsgrundlagen*

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542) das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- **WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. 2021 S. 543).

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. 2020 S. 728).

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 26.06.2020 (GVBl. 2020, S. 287).

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - **LWG**) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. 2021 S. 543)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. 2021 S. 543).

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	14.10.21	

CAD - Planelemente

Planteil	Dateiname	Stand	Ort / Pfad
Plan, Legende, Layout	Rplan Ma 34 P.SI.dwg	14.02.22	
Digitale Stadtgrundkarte	Sgk Ma 34_UTM.dwg	13.09.19	
textliche Festsetzungen	3-P-Ma34-sg.docx	14.02.22	

Verfahren

	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.	14.10.19
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.	25.10.19
3. Beschluss über die Anwendung des § 13 a BauGB.	18.11.20
4. Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses über die Anwendung des § 13 a BauGB.	20.11.20
5. Ortsübliche Bekanntmachung der Unterrichtung der Öffentlichkeit: Auslegung vom 30.11.20 bis 11.12.20	25.11.20
6. Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB: bzw. Auslegung vom 30.11.20 bis 21.12.20	25.11.20
7. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.	11.11.21
8. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer: Auslegung von 29.11.21 bis 07.01.22	19.11.21
9. Benachrichtigung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange: Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB aufgrund der Änderung des Bebauungsplanentwurfes:	
10. Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses / der Genehmigung und Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB.	
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	Gosh				
Zeichner/in	Neumert				
Abteilungsleiter	Geiger				
	Rosenkranz				
Amtsleiter	Mainz		Ausgefertigt, Mainz		
Strobach					
	Beigeordnete		Oberbürgermeister		

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Bebauungsplan — Ma 34
Satzungsbeschluss

"Quartierszentrum Am Sonnigen Hang"

Landeshauptstadt Mainz