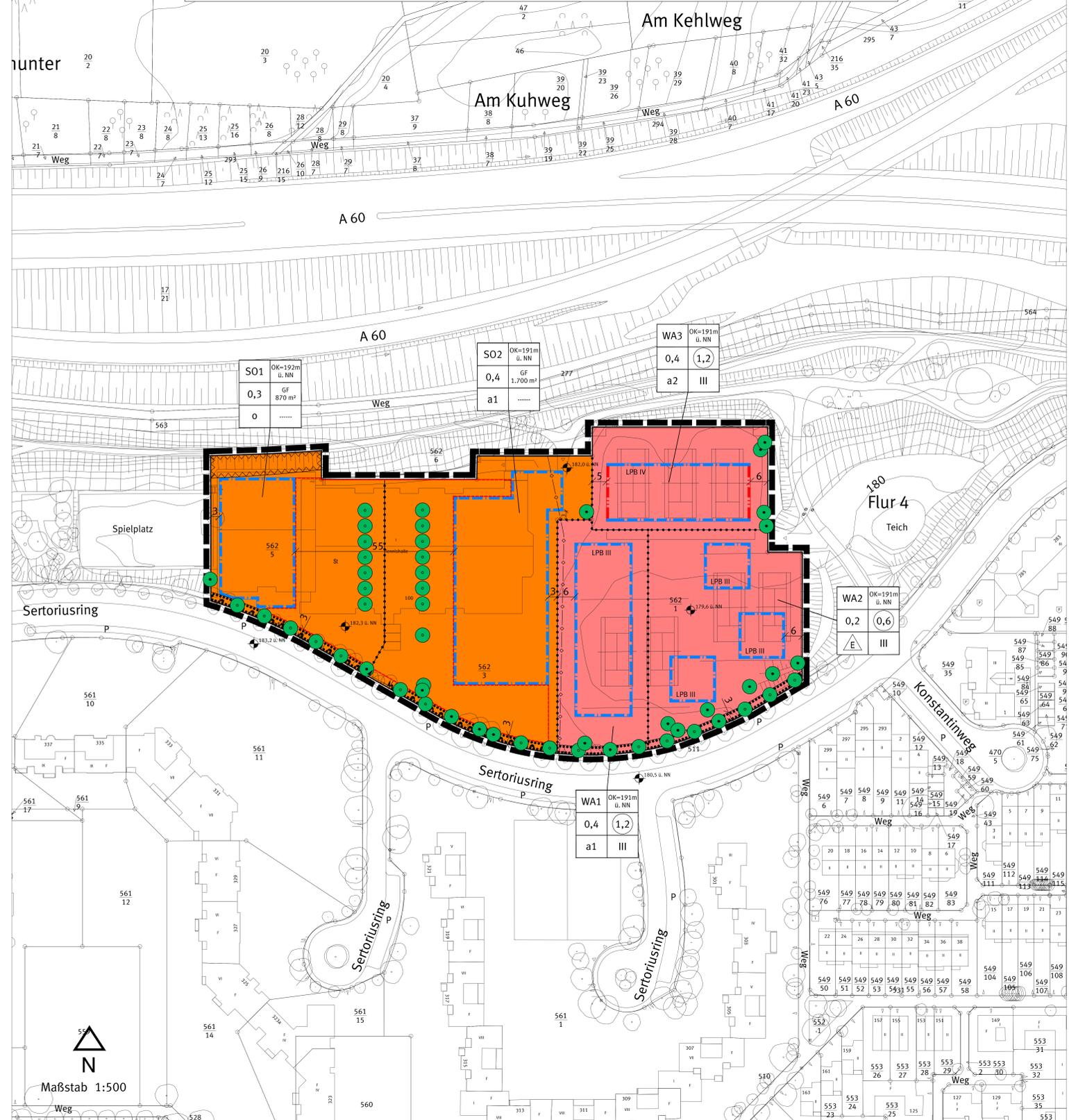


# Bebauungsplan "Nahversorgung Sertoriusring (F 91)"



## Legende

**Planungsschichtliche Festsetzungen**  
 Füllschema der Nutzungsschablone

WA3	OK=191m ü. NN	Art der baulichen Nutzung	Oberkante der baulichen Anlage als Höchstgrenze
0,4	(1,2)	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ) / Geschossfläche (GF)
a2	III	Bauweise	Geschossigkeit

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

- Allgemeines Wohngebiet
- Sonstiges Sondergebiet (§ 11) Grundflächen Einzelhand

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

**Zahl der Vollgeschosse**  
 III Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

**Grundflächenzahl (GRZ)**  
 0,4 Grundflächenzahl

**Geschossflächenzahl (GFZ)**  
 (1,2) Geschossflächenzahl

**Geschossfläche (GF)**  
 870 m<sup>2</sup> max. zulässige Geschossfläche (als Höchstmaß)

**Höhe baulicher Anlagen**  
 OK Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen, in Metern über NN - maximal

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

- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Abweiche Bauweise
- Baugrenze
- Baumlinie

**Flächen für Stellplätze und Garagen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
- Zweckbestimmung: St Stellplätze

**Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

**Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Ein- und Ausfahrtverbot
- Einfahrtbereich

**Führung von Versorgungsleitungen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Versorgungsleitung -unterirdisch-

**Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Sonstige Planzeichen**

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Genze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Bemassung
- Katastergrundlage 1:500
- Höhepunkt bestehendes Gelände, Angaben in Meter ü. NN

- 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 Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Betriebe des Beherbergungswesens,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe.
- Ausnahmsweise zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungswesens,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe.
- Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen sowie Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.
- 1.1.2 Sondergebiet "Einzelhandel"**  
 Das Sondergebiet "Einzelhandel" (SO 1) dient der Unterbringung eines Drogengeschäftes. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes "Einzelhandel" SO 1 ist die Errichtung eines Drogengeschäftes mit einer maximalen Verkaufsfläche bis 600 qm zulässig.
- Das Sondergebiet "Einzelhandel" (SO 2) dient der Unterbringung eines Lebensmittelgeschäftes. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes "Einzelhandel" SO 2 ist die Errichtung eines Lebensmittelgeschäftes mit einer maximalen Verkaufsfläche bis 900 qm zulässig.
- Ausnahmsweise können im SO 1 und im SO 2 eigenständige, gewerblich genutzte bauliche Anlagen zugelassen werden.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- 1.2.1 Grundflächenzahl GRZ**  
 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die zulässige Grundfläche gem. § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauVO durch die Errichtung von Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden.
- Im festgesetzten Sondergebiet "Einzelhandel" (SO) darf die zulässige Grundfläche gem. § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauVO durch die Errichtung von Stellplätzen und deren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
- 1.2.2 Höhe baulicher Anlagen**  
 Die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf NN (Normalnull).
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf NN (Normalnull).
- 1.2.3 Die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf NN (Normalnull).**
- Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden erforderlich sind. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.
- 1.2.4 Außenbereichsbereiche**  
 Balkone und Terrassen sind an Nordfassaden in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 nicht zulässig. Hier von ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Außenbereichsbereiche als Wintergärten ausgeführt werden.
- 1.2.5 Schallgemäße Lüftungseinrichtungen**  
 Schlaf- und Kinderzimmer sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 mit feststehenden schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen bautechnischer Art auszustatten, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.
- 1.2.6 Dachbegrenzung**  
 Flachdächer und fach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind bei einer zusammenhängenden Fläche ab 20 qm zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft und sonstigen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ohne seitlichen Grenzabstand als naturnaher Vegetation mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrenzung kombiniert werden und schließen sich nicht aus. Nutzbare Dachterrassen, begrünte Dachteile, technische Dächer und Aufbauten sind von der Begrünungspflicht ausgeschlossen.
- 1.2.7 Fassadenbegrenzung**  
 Tür- und/oder fensterlose Wand- oder Fassadenflächen sowie zusammenhängende Teillflächen ab 20 qm sind mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 1.2.8 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und Nr. 22 BauGB)**
- 1.2.9 Stellplätze und Garagen**  
 Im Sondergebiet "Einzelhandel" sind Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBAuO darstellen, sowie Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze in unterirdischen Garagenerschüssen (Tiefgaragen) unterzubringen. Die Errichtung oberirdischer Garagen und Stellplätze ist unzulässig. Ausnahmsweise sind 10% der Stellplätze auch oberirdisch auf dem Baugrundstück zulässig.
- 1.2.10 Sozialer Wohnungsbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)**  
 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind je Gebäude 10% der Wohneinheiten, mindestens jedoch eine Wohneinheit je Wohngebäude so zu planen, dass sie mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus finanziert werden können. Ausnahmsweise können die nach Satz 1 erforderlichen sozial finanzierten Wohneinheiten bei der Errichtung mehrerer Gebäude auch in einem oder mehreren Gebäuden konzentriert werden.
- 1.2.11 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)**
- Erlangung des Sertoriusringes ist innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzstreifens eine Baumreihe anzupflanzen und dauerhaft zu integrieren. Je laufende 10 m Pflanzstreifen ist die Pflanzung eines Laubbäumens, Stammumfang 18/20 cm vorzusehen und dauerhaft zu unterhalten. Der hier vorhandene Baumbestand ist zu erhalten und in die Baumreihe zu integrieren. Abgabe sind gleichwertig zu ersetzen.
- Im Bereich der Parkplätze des Sondergebietes sind entsprechend der Planzeichnung Bäume lt. Ordnung anzupflanzen. Je Baum ist eine Pflanzfläche von mind. 2 x 3 m vorzusehen.
- Im festgesetzten Sondergebiet "Einzelhandel" dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Anpflanzungen ausnahmsweise für die Herstellung von Fußgängerzweigen unterbrochen werden.
- Im festgesetzten "Allgemeines Wohngebiet" dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Anpflanzungen ausnahmsweise für die Herstellung von Fußgängerzweigen und von zwei Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

- 1.10.2 Decken von Tiefgaragen**  
 Die Decken von Tiefgaragen im Allgemeinen Wohngebiet, die nicht überbaut werden und sofern sie nicht als Zuwegungen oder Platzbereiche genutzt werden, sind vollständig mit einer Grünschichtung zu versehen und als Vegetationsflächen anzulegen. Diese sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Dabei sind Tiefgaragendecken gemäß den aktuellen Anforderungen der "Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen" der Forschungsgesellschaft Landschaftsbauelemente e. V. (FLB) intensiv zu begrünen. Für die Erdaufschüttungen über der Drainschicht sind folgende Mindeststärken festzusetzen:
- niedrige Bepflanzung: 60 cm
  - hochwachsende Sträucher und Bäume: 100 cm
- Die Oberkante der Tiefgaragenbedeckung darf maximal 0,6 m über dem Niveau des Sertoriusringes erreichen.
- 1.10.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 11 BauGB)**  
 Innerhalb des festgesetzten "Ein- und Ausfahrtbereich" im Sondergebiet "Einzelhandel" ist eine Grundstückszufahrt mit einer Breite bis zu 7,5 m zulässig.
- Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind maximal zwei Zugänge oder Ein- und Ausfahrten zum Sertoriusring mit einer Breite bis zu jeweils 7,5 m zulässig.
- 1.10.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
 Die Stellplatzflächen im Bereich des Sondergebietes "Einzelhandel" sind mit Ausnahme der Zufahrten und Rangierflächen wasserdurchlässig zu gestalten.
- 1.10.5 Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 1.10.6 Lärmpegelbereiche**  
 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 (Bezugsquelle: Borch-Verlag, Berlin) auszustatten (siehe nachfolgende Tabelle). Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.
- Tabelle: Lärmpegelbereiche und erforderliche Gesamt Schalldämmmaße der Außenbauteile nach DIN 4109 vom November 1989
- | Lärmpegelbereich                       |                                                               | Erforderliche Gesamtschalldämmmaße (in dB ...) |                       |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------|
| Betriebräume in Wohn- und Schlafräumen | Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden (auf ...) | Betriebräume und öffentliche Räume             | Wohn- und Schlafräume |
| (L)                                    | (R)                                                           | (R)                                            | (R)                   |
| II                                     | 35                                                            | 30                                             | 30                    |
| III                                    | 40                                                            | 35                                             | 30                    |
| IV                                     | 45                                                            | 40                                             | 35                    |
| V                                      | 50                                                            | 45                                             | 40                    |
| VI                                     | 55                                                            | 50                                             | 45                    |
- \* Die Anforderungen sind hier aufgrund der geringen Gebäudeflächen festgesetzt.
- Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden erforderlich sind. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.
- 1.10.7 Außenbereichsbereiche**  
 Balkone und Terrassen sind an Nordfassaden in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 nicht zulässig. Hier von ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Außenbereichsbereiche als Wintergärten ausgeführt werden.
- 1.10.8 Schallgemäße Lüftungseinrichtungen**  
 Schlaf- und Kinderzimmer sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 mit feststehenden schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen bautechnischer Art auszustatten, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.
- 1.10.9 Dachbegrenzung**  
 Flachdächer und fach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind bei einer zusammenhängenden Fläche ab 20 qm zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft und sonstigen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ohne seitlichen Grenzabstand als naturnaher Vegetation mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrenzung kombiniert werden und schließen sich nicht aus. Nutzbare Dachterrassen, begrünte Dachteile, technische Dächer und Aufbauten sind von der Begrünungspflicht ausgeschlossen.
- 1.10.10 Fassadenbegrenzung**  
 Tür- und/oder fensterlose Wand- oder Fassadenflächen sowie zusammenhängende Teillflächen ab 20 qm sind mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 1.10.11 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und Nr. 22 BauGB)**
- 1.10.12 Stellplätze und Garagen**  
 Im Sondergebiet "Einzelhandel" sind Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBAuO darstellen, sowie Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze in unterirdischen Garagenerschüssen (Tiefgaragen) unterzubringen. Die Errichtung oberirdischer Garagen und Stellplätze ist unzulässig. Ausnahmsweise sind 10% der Stellplätze auch oberirdisch auf dem Baugrundstück zulässig.
- 1.10.13 Sozialer Wohnungsbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)**  
 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind je Gebäude 10% der Wohneinheiten, mindestens jedoch eine Wohneinheit je Wohngebäude so zu planen, dass sie mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus finanziert werden können. Ausnahmsweise können die nach Satz 1 erforderlichen sozial finanzierten Wohneinheiten bei der Errichtung mehrerer Gebäude auch in einem oder mehreren Gebäuden konzentriert werden.
- 1.10.14 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)**
- Erlangung des Sertoriusringes ist innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzstreifens eine Baumreihe anzupflanzen und dauerhaft zu integrieren. Je laufende 10 m Pflanzstreifen ist die Pflanzung eines Laubbäumens, Stammumfang 18/20 cm vorzusehen und dauerhaft zu unterhalten. Der hier vorhandene Baumbestand ist zu erhalten und in die Baumreihe zu integrieren. Abgabe sind gleichwertig zu ersetzen.
- Im Bereich der Parkplätze des Sondergebietes sind entsprechend der Planzeichnung Bäume lt. Ordnung anzupflanzen. Je Baum ist eine Pflanzfläche von mind. 2 x 3 m vorzusehen.
- Im festgesetzten Sondergebiet "Einzelhandel" dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Anpflanzungen ausnahmsweise für die Herstellung von Fußgängerzweigen und von zwei Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

- Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser**
- Gemäß § 2 Abs. 3 Satz 3 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) soll Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, verwertet oder versickert werden, soweit dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist.
- Zur Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- und/oder Regenwasser 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. Darüber hinaus soll unverschmutztes Niederschlagswasser freiflächig oder über flach angelegte Versickerungsmulden auf dem Grundstück, unter Ausnutzung der beliebigen Bodenschicht (zur Erhaltung und Anreicherung des Grundwasserstandes) dem Grundwasser zugeführt werden.
- Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundstück über Schluckbrunnen bzw. Rigolen bedarf wegen der damit verbundenen Verunreinigungsgefahr nach § 3 Abs. 1 Nr. 5 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
- Die technischen Ausführungen der Versickerung, die Standortierung sowie das Erlaubnis- und/oder Genehmigungsverfahren sind mit der Stadtverwaltung Mainz abzustimmen. Ab 300 qm angeschlossene abflusswirksame Fläche je Versickerungsanlage ist die obere Wasserbehörde für das Erlaubnisverfahren zuständig.
- Archäologische Funde**  
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich möglicherweise im Quellbereich der römischen Wasserleitung. Sollte es zu Funden und Befunden nach § 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in diesem Bereich kommen, sind diese gemäß § 17 Abs. 1 DSchG unverzüglich der Denkmalbehörde, Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Große Landstraße 29, 55116 Mainz (Tel.: 2016-300, Fax: 2016-333, E-Mail: archaeologie.mainz@online.de) mündlich oder schriftlich mitzuteilen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Mainz, dem Baumt, Abteilung Denkmalpflege, erfolgen. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- Besonderer Artenschutz**  
 Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 BNatSchG sind zu beachten. Zur Ermittlung der Belange artenschutzrechtlich geschützter Tiere wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (ARP) erstellt. Folgende Maßnahmen zur generellen Vermeidung von Eingriffen von wildlebenden Tieren bzw. Vogelbrut sind notwendig und im Rahmen der Baumaßnahmen zu beachten:
- Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind Gehölzrunden – außer im Fall von Gefahrensituationen sowie im Zuge forstlicher Bewirtschaftung von Wäldern nach guter fachlicher Praxis – zeitlich begrenzt, um Vogelbruten und andere Baumbewohner (wie Fledermäuse) vor Störungen und vermeidbaren Verlusten zu schützen. Zum Schutz der im Wald lebenden europäischen Vogelarten, sowie anderen Tierarten ist die Rodungszeit im durch § 39 (2) z.B.NatSchG festgesetzten Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September zu unterlassen.
  - Bestehen bleibende Bäume und Gebüsch und deren Wurzelraum sind zu ihrem Schutz vor eventuellen Beschädigungen durch Baummaschinen sowie zu ihrem langfristigen Erhalt abzusichern, beispielsweise durch die Errichtung von Bauzaunen.
  - Zur Wiederherstellung der ökologischen Funktion sind zur Pflanzung möglichst gebietsheimische Strauch- und Baumarten regionaler Herkunft zu verwenden, um ein günstiges Nahrungsangebot für Vögel und Kleinlebewesen bereit zu stellen.
- Brandschutztechnische Hinweise**  
 Eine ausreichende Löschwasserreserve ist sicherzustellen. Hydranten sollten in Abständen von etwa 100 m angeordnet werden, so dass der Abstand zu den einzelnen Objekten möglichst nicht mehr als 50 m beträgt. Die notwendige Löschwassermenge von mindestens 96 cbm über einen Zeitraum von 2 h ist über das öffentliche Wasserversorgungssystem sicherzustellen.
- Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsräume für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsdienste vorzusehen. Die Verwehrgeschwindigkeit des Müllstroms der Finanzen vom 17. Juli 2000, Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Grundlage: Juli 1998, ist bei der Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten.
- 4. Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2443), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I 2013, S. 1548).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I 2013, S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanologie und die Darstellung des Planinhalts - (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2013 (BGBl. I 2013, S. 1549).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I 2013, S. 3154).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I 2010, S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I 2013, S. 3249).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I 2013, S. 3154).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. 2011, S. 47).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.12.2013 (GVBl. 2013, S. 538).
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Natur-schutzgesetz - LNatSchG) vom 28.09.2005, zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.11.2011 (GVBl. 2011, S. 402).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. 2010, S. 301).
- Hinweis:**  
 DIN-Normen und sonstige Regelwerke
- Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen oder sonstigen Regelwerke zu Umwelbelangen können beim Umweltamt der Stadt Mainz während der Dienstzeiten eingesehen werden.
- Zu weiteren genannten DIN-Normen oder sonstigen Regelwerken erteilt das Stadtplanungsamt der Stadt Mainz entsprechend Auskunft.

**Abstimmung**

Ant	Ereignis	Datum	Unterschrift
60 - Baunat	Katster geprüft		

**CAD - Planemente**

Planent	Datename	Stand	Dat / Pfad
Plan_Layout	Blaun 191_Plan	08.04.14	
Örtliche Festsetzungen	Sch 47_1110.dwg	02.12.13	
	3-FI-F91.dwg	08.04.14	

**Verfahren**

Nr.	Verfahren	Datum	Genehmigung
1	1. Nachprüfung des Entwurfs nach dem Stadplan gemäß § 1 Abs. 1 BauGB		
2	1. Ordnung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gemäß § 1 Abs. 1 BauGB		
3	1. Ordnung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gemäß § 1 Abs. 1 BauGB		
4	1. Ordnung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gemäß § 1 Abs. 1 BauGB		
5	1. Ordnung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gemäß § 1 Abs. 1 BauGB		
6	1. Ordnung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gemäß § 1 Abs. 1 BauGB		
7	1. Ordnung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gemäß § 1 Abs. 1 BauGB		
8	1. Ordnung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gemäß § 1 Abs. 1 BauGB		
9	1. Ordnung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gemäß § 1 Abs. 1 BauGB		
10	1. Ordnung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gemäß § 1 Abs. 1 BauGB		
11	1. Ordnung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gemäß § 1 Abs. 1 BauGB		
12	1. Ordnung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gemäß § 1 Abs. 1 BauGB		

**Planer/In**

Planer/In	Schnitt	Geht	Stichtag

**Abteilungsleiter**

Abteilungsleiter	Stichtag	Stichtag

**Angehöriger**

Angehöriger	Stichtag	Stichtag

**Beigeordnete**

Beigeordnete	Stichtag	Stichtag

**Landeshauptstadt Mainz**  
 Stadtplanungsamt  
 Bebauungsplan  
 Planstufe I

**"Nahversorgung Sertoriusring"**

Landeshauptstadt Mainz

Kartengrundlage ist die Stadtgrundkarte des 60-Baumt der Stadt Mainz  
 Datenbankauszug: 02.12.2013  
 \*Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung

Maßstab 1:500