Bebauungsplan: "Am Weidezehnten (He 117)"

Kartengrundlage ist die Stadtgrundkarte des 60-Bauamt der Stadt Mainz
Datenbankauszug: 25.10.2013
"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung"

Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen
Füllschema der Nutzungsschablone

WA 1	
0,3	II
Ok=10m	ED
o	

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)/ Grundfläche (GR)	Zahl der Vollgeschosse
Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen	Hausform
Bauweise	

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)

Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche (GR)

- 0,3 — Grundflächenzahl
- 90m² — Grundfläche

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

- Ok — Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen als Höchstgrenze in Meter über Bezugspunkt

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

- a — abweichende Bauweise
- o — offene Bauweise
- ED — nur Einzel-und Doppelhäuser zulässig
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- H — nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze

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

- Strassenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsflächen
- öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

- Fussgängerbereich
- Landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg
- P — Öffentliche Parkfläche
- F — Umfahrt für Feuerwehr und Ver- und Entsorgungsfahrzeuge
- Ein- und Ausfahrtsbereich

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung

- VG — Verkehrsbegleitgrün
- Q — Quartiersplatz

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 6 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- M1 — siehe textliche Festsetzungen I. 7.3
- M2 — siehe textliche Festsetzungen I. 7.4

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

- G/L — Fläche mit Gehrecht / Leitungsrecht
- L — Fläche mit Leitungsrecht
- F+L — Fläche mit Fahr- und Leitungsrecht

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

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung:

- St — Stellplätze
- Ga — Garagen
- Na — Nebenanlagen

Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- SM1 — Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmisionsschutzgesetzes
- Lärmschutzwand — Schirmhöhe siehe textliche Festsetzung I.9.1
- SM2 - SM5 — siehe textliche Festsetzungen I.9.2, I.9.3, I.9.4, I.9.5

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- P 1 — Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzungen I.10.1
- P 2 — siehe textliche Festsetzungen I.10.2
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung 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

- Bemassung
- B — Brunnen, Bestand
- Katastergrundlage 1 : 500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "Am Weidezehnten (He 117)"

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die im Bebauungsplan gemäß § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiete "WA 1" bis "WA 7" dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.2 In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung "WA 1" sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden 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 dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung "WA 1" sind die nach § 4 Abs. 2 BauGB allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.3 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten mit den Bezeichnungen "WA 2" bis "WA 7" sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten mit den Bezeichnungen "WA 2" bis "WA 7" sind die nach § 4 Abs. 2 BauGB allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften unzulässig.
In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten mit den Bezeichnungen "WA 2" bis "WA 7" sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen mit Ausnahme von Betrieben des Beherbergungsgewerbes unzulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl und die maximal zulässigen Grundflächen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete "WA 1" bis "WA 7" sind durch Planeintrag festgesetzt.

2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Tiefgaragen in "WA 1"

Die festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl für das allgemeine Wohngebiet mit der Bezeichnung "WA 1" darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Tiefgaragen) bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

2.3 Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen in "WA 2" und "WA 4"

Die festgesetzten maximal zulässigen Grundflächenzahlen für die allgemeinen Wohngebiete mit der Bezeichnung "WA 2" und "WA 4" dürfen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

2.4 Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen in "WA 5"

Die festgesetzten maximal zulässigen Grundflächen für das allgemeine Wohngebiet mit der Bezeichnung "WA 5" dürfen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 75 % überschritten werden.

2.5 Oberkanten der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Oberkante für Neben- und Gemeinschaftsnebenanlagen beträgt maximal 3,00 Meter über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt.

2.6 Höhenbezugspunkt

Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der durch Planeintrag festgesetzten maximal zulässigen Oberkanten baulicher und sonstiger Anlagen ist die Oberkante der geplanten Verkehrsfläche, 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.

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

3.1 Abweichende Bauweise

In der durch Planeintrag festgesetzten abweichenden Bauweise "a" sind die baulichen und sonstigen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ohne seitlichen Grenzabstand als durchgängiger Gebäuderiegel zu errichten.

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

4.1 Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Stellplätze sind auch innerhalb der als Flächen für Stellplätze "St" festgesetzten Flächen zulässig.

4.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung "WA 1" sind Stellplätze und Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die obere Begrenzung von Tiefgaragen oder anderer baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche - einschließlich der erforderlichen Vegetationsschicht - darf die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens des darüberliegenden Gebäudes nicht überschreiten. Die maximal zulässige Höhe - gemessen an der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche - beträgt maximal 0,6 m.

4.3 Innerhalb der Baufelder "WA 2" bis "WA 7" sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen "Na" festgesetzten Flächen zulässig.

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

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

5.1 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA 2" bis "WA 7" ist aus besonderen städtebaulichen Gründen die Anzahl der Wohneinheiten für Einzelgebäude je Gebäude auf zwei Wohneinheiten, für Doppelhausgebäude und Hausgruppen je Gebäude auf eine Wohneinheit begrenzt.

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

6.1 Die durch Planeintrag festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Verkehrsbegleitgrün" dürfen innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Korridors (Ein- und Ausfahrtbereich) zur Erschließung des privaten Grundstücks gequert werden.

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

7.1 Der Anteil an befestigten Flächen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Zuwege, Zufahrten und Stellplätze sind - soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen - ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen (beispielhaft: Rasenpflaster oder offenporiges Wabenfugenpflaster) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

7.2 Den Eingriffen des Bebauungsplans wird folgende Ersatzfläche außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans zugeordnet:

- Gemarkung Mainz-Hechtsheim, Flur 17, Flurstück 112 (4.972 m², anteilig):

  Auf dem o. g. Flurstück ist in einem Flächenumfang von 1.594 m² eine Wiese mit insgesamt 4 hochstämmigen Bäumen nach Maßgabe des Umweltberichtes anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Als feldhamsterfreundliche Abgrenzung zu den Nachbarflächen ist statt der Wiese ein 3,00 m breiter Luzernestreifen nach Maßgabe des Umweltberichtes anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7.3 Versickerungsfläche "M 1"

Auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche "M 1" ist eine Streuobstwiese mit insgesamt 30 Bäumen gemäß Pflanzenliste des Umweltberichtes und mit einer standortgerechten, kräuterreichen Wiesenmischung inklusive einer Entwässerungsmulde mit einer maximalen Einstautiefe von 0,20 m als Anlage zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte für sieben Baumpflanzungen können angepasst werden, zwingend vorgeschrieben ist die Anzahl der in der Planzeichnung entlang des Wirtschaftsweges (Dr.-Karl-Schramm-Straße) festgesetzten zu pflanzenden Bäume.
Die Baumpflanzungen sind gemäß Pflanzenliste des Umweltberichtes zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

7.4 Versickerungsfläche "M 2"

Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Fläche "M 2" ist ein krautreicher Wiesenstreifen inklusive einer Entwässerungsmulde mit einer maximalen Einstautiefe von 0,20 m als Anlage zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser anzulegen.
Der kräuterreiche Wiesensaum ist durch zweimalige Mahd pro Jahr dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln. Auf mindestens 20 % der Fläche sind Strauchpflanzungen als Solitärstrauchpflanzungen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
Die Standorte der Solitärpflanzungen sind auf die Standorte der Gartenhäuser abzustimmen.
Je 100 m² Pflanzfläche ist ein Baum anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7.5 Einbindung in das Landschaftsbild

Als südliche Begrenzung der durch Planeintrag festgesetzten Pflanzfläche "P 2" ist eine durchgängige, 1,50 m hohe Grundstücksmauer als zweihäuptige Bruchsteinmauer, als Gabionenmauer mit ortstypischer Natursteinfüllung oder als eine natursteinverblendete Betonmauer als Teil der Ortsrandgestaltung und landschaftlichen Einbindung herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Grundstückseinfriedung ist auf der gesamten Länge einheitlich in Material und Gestaltung herzustellen.

Innerhalb der festgesetzten Pflanzfläche "P 2" sind Gartenhütten als Bestandteil der Grundstückseinfriedung (in die Mauer integriert) bis zu einer Grundfläche von maximal 6 m² zulässig. Die in die Grundstückseinfriedung integrierten Gartenhütten sind auf der gesamten Länge einheitlich in Material und Gestaltung herzustellen.

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

8.1 Die durch Planeintrag festgesetzten Gehrechte "G" ergehen zugunsten der angrenzenden Grundstückseigentümer.

8.2 Die durch Planeintrag festgesetzten Leitungsrechte "L" ergehen zugunsten der berechtigten Ver- und Entsorgungsträger.

8.3 Das durch Planeintrag festgesetzte Fahr- und Leitungsrecht "F+L" ergeht zugunsten der angrenzenden Grundstückseigentümer.

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

9.1 Lärmschutzwall-/wand- Kombination "SM 1"

Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit der Bezeichnung "SM 1" ist eine Lärmschutzanlage als kombinierte und begrünte Wall- / Wandkonstruktion mit einer Höhe von mindestens 3,00 Meter über der bestehenden Straßenoberkante der Rheinhessenstraße zu errichten.
Die Lärmschutzanlage ist mit einer Schalldämmung gemäß Gruppe" B 3" (DIN EN 1793-2, November 1997) auszuführen. Die dem Plangebiet zugewandte Seite der Lärmschutzanlage ist mit einer Schallabsorption mit mindestens 7 dB entsprechend der Absorptionsgruppe "A 2" (DIN EN 1793-1, November 1997) auszuführen. Fugeneinlagen müssen dauerhaft dämmende Eigenschaften besitzen.

9.2 Anforderung an die Gestaltung der Außenbauteile - "SM 2"

Entlang der durch Planeintrag mit "SM 2" gekennzeichneten Baugrenzen sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Außenbauteile gemäß den Anforderungen - Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 vom November 1989 (Tabelle 8) - auszuführen. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und der Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall an den Fassaden entlang der gekennzeichneten Baugrenzen geringere Lärmpegelbereiche vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile reduziert werden.

9.3 Anforderung an die Gestaltung der Außenbauteile - "SM 3"

Entlang der durch Planeintrag mit "SM 3" gekennzeichneten Baugrenzen sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Außenbauteile gemäß den Anforderungen - Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 (Tabelle 8) vom November 1989 (Tabelle 8) - auszuführen. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und der Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall an den Fassaden entlang der gekennzeichneten Baugrenzen geringere Lärmpegelbereiche vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile reduziert werden.

9.4 Einbau von schallgedämmten Lüftungsanlagen - "SM 4"

Entlang der durch Planeintrag mit "SM 2" und "SM 3" gekennzeichneten Baugrenzen sind in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen fensterunabhängige, aktive, schallgedämmte Lüftungsanlagen einzubauen.
Alternativ zu den fensterunabhängigen, aktiven, schallgedämmten Lüftungsanlagen sind gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art zulässig.

9.5 Einbau von schallgedämmten Lüftungsanlagen - "SM 5"

Entlang der durch Planeintrag mit "SM 5" gekennzeichneten Baugrenzen sind in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen fensterunabhängige, aktive, schallgedämmte Lüftungsanlagen einzubauen, soweit diese in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume entlang der gekennzeichneten Baugrenzen zu öffnende Fenster aufweisen.
Alternativ zu den fensterunabhängigen, aktiven, schallgedämmten Lüftungsanlagen sind gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art zulässig.

9.6 Einbau von schallgedämmten Lüftungsanlagen - "SM 6"

Bei der Errichtung und der Änderung von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen, deren zu öffnende Fenster einen Abstand von 18 m zu geplanten oder bestehenden Tiefgaragenzufahrten unterschreiten und zugleich nicht eindeutig von geplanten oder bestehenden Tiefgaragenzufahrten abgewandt sind, sind fensterunabhängige, aktive, schallgedämmte Lüftungsanlagen einzubauen.
Alternativ zu den fensterunabhängigen, aktiven, schallgedämmten Lüftungsanlagen sind gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art zulässig.

10. *Grünplanerische Festsetzungen*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b, Nr. 15 BauGB)

10.1 Pflanzfläche "P 1"

Innerhalb der festgesetzten Pflanzfläche "P 1" sind in einem Mindestabstand von 4,50 m von der Straßenbegrenzungslinie der Rheinhessenstraße in einer Reihe angeordnet mit einem Abstand von 8,00 m landschafts- und standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzenliste des Umweltberichtes anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Pflanzfläche "P 1" ist vollständig mit landschafts- und standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzenliste des Umweltberichtes zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

10.2 Pflanzfläche "P 2"

Innerhalb der festgesetzten Pflanzfläche "P 2" ist je Gebäude ein hochstämmiger landschafts- und standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20, gemessen in einem Meter Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Die Pflanzfläche "P 2" ist zu 50 % mit landschafts- und standortgerechten Sträuchern und Bäumen gemäß Pflanzenliste des Umweltberichtes und zu 50 % mit einer Wiesenfläche zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

10.3 Anpflanzen von Bäumen

Die durch Planeintrag festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen sind gemäß Pflanzenliste des Umweltberichtes als hochstämmiger landschafts- und standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20, gemessen in einem Meter Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Von den Standorten für das Anpflanzen von Bäumen kann um bis zu 5,00 m abgewichen werden, zwingend vorgeschrieben ist die Anzahl der im Plan festgesetzten zu pflanzenden Bäume.

10.4 Begrünung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Quartiersplatz "

Mindestens 40 % der Fläche der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Quartiersplatz" sind mit Rasen- oder Wiesenflächen oder Gehölzflächen zu begrünen. Dabei sind je 200 m² Grünfläche ein großkroniger oder zwei kleinkronige Bäume gemäß Pflanzenliste des Umweltberichtes anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Quartiersplatz" sind punktuelle Spielangebote mit einer Gesamtfläche von 200 m² anzulegen.

10.5 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen von bebauten Grundstücken sind zu einem Anteil von mindestens 60 % vollständig zu begrünen, wobei 20 % Gehölzanteil vorzusehen ist. Auf den Grundstücken ist je 100 m² der zu begrünenden Fläche mindestens ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20, gemessen in einem Meter Höhe, gemäß Pflanzenliste des Umweltberichtes anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

10.6 Erhalt von Bäumen

Die Bäume an den durch Planeintrag festgesetzten Standorten sind dauerhaft gegen jede Beeinträchtigung zu schützen und bei Verlust durch landschafts- und standortgerechte einheimische groß- oder mittelkronige Bäume zu ersetzen.

10.7 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Pultdächer bis 10° Dachneigung und ab 20 m² zusammenhängender Dachfläche sind mit einer Substratdicke von mindestens 10 cm zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es ist vorrangig Extensivbegrünung mit naturnaher Vegetation gemäß der Vorgaben des Umweltberichtes (Pflanzliste) vorzusehen. Die Bewässerung soll ausschließlich mit Niederschlagswasser erfolgen.

Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, sowie technische Dachein- und Dachaufbauten sind von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen.

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

10.8 Tiefgaragenbegrünung

Decken von Tiefgaragen, die nicht mit Gebäuden, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen überbaut werden, sind vollständig mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsflächen anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Tiefgaragendecken sind gemäß den aktuellen Anforderungen der "Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen" der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) intensiv zu begrünen.
Für die Erdaufschüttungen über Drainschicht sind folgende Stärken festgesetzt:

niedrige Bepflanzung:	60 cm
hochwachsende Sträucher und Bäume:	100 cm

10.9 Fassadenbegrünung

Tür- und/oder fensterlose Wand- und Fassadenflächen sowie zusammenhängende Teilflächen ab 20 m² sind mit landschafts- und standortgerechten Gehölzen bzw.
Rank- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzenliste des Umweltberichtes zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

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

1. *Dachform und Dachneigung*

1.1 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° zulässig.

2. *Dachaufbauten*

2.1 Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.

3. *Gestaltung der Vorgärten*

3.1 Die Nutzung von an die festgesetzten Verkehrsflächen angrenzenden privaten Grundstücksflächen als Arbeits- oder Lagerflächen ist unzulässig.

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 landschafts- und standortgerechten hochwachsenden Gehölzen oder mit rankenden Pflanzen einzugrünen.

4.2 Müllschränke, Einhausungen und Gartenhäuser sowie andere bauliche Nebenanlagen sind gestalterisch und in der Materialwahl aufeinander abzustimmen. Zulässig sind Stahl- und Holzkonstruktionen mit Füllungen aus Holz in horizontaler Stülpschalung oder offenen horizontalen Lamellen. Innerhalb eines festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (z. B. "WA 1") ist nur ein einheitlicher Typus zulässig.

5. *Gartenhäuser und Gartenhütten*

5.1 Gartenhäuser, Gartenhütten und vergleichbare Nebenanlagen sind maximal bis zu einer Größe von 15 m³ zulässig.

5.2 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Gartenhäuser und Gartenhütten nur als Stahl- und Holzkonstruktionen mit Füllungen aus Holz in horizontaler Stülpschalung oder offener horizontalen Lamellen zulässig.

6. *Begrünung von Stellplätzen*

6.1 Die an die festgesetzten Verkehrsflächen angrenzenden oberirdischen Stellplätze sind mit Rankgerüsten oder alternativen Begrünungsmaßnahmen gemäß der Pflanzliste des Umweltberichtes herzustellen.

III. Hinweise

Überplanung von rechtskräftigen Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan "Am Weidezehnten (He 117)" ersetzt in seinem räumlichen Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan "Bezirkssportanlage Mainz-Hechtsheim (He 80)".

Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 2 Abs. 2 Satz 3 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004, S. 54), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.10.2007 (GVBl. 2007, S.191), soll Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, verwertet oder versickert werden, soweit dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist. 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) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.07.2007, (GVBl. 2007, S. 105) bis zu 50 m³ Behälterinhalt und bis zu 3 Meter 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 das Grundstück über Schluckbrunnen bedarf wegen der damit verbundenen Verunreinigungsgefahr nach § 3 Abs. 1 Nr. 5 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666), einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Zu der gezielten Einleitung, die erlaubnisbedürftig ist, zählt neben den Schluckbrunnen auch Rigolen und Mulden-Rigolen sowie zentrale Mulden und Becken. Erlaubnisfrei ist nur die breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone (Mulden) auf dem eigenen Grundstück. Das gezielte Einleiten von Niederschlagswasser in ein benachbartes oberirdisches Gewässer ist gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 WHG erlaubnispflichtig. Die Zuständigkeit für wasserrechtliche Erlaubnis- und Genehmigungsverfahren ergibt sich nach § 34 Abs. 1 Nr. 2a ab einer täglichen Einleitmenge von 8 m³ bei der Oberen Wasserbehörde, darunter bei der Unteren Wasserbehörde. Die Einleitmenge von 8 m³/d ergibt sich über eine angeschlossene abflusswirksame Fläche von 300 m². Die technischen Ausführungen der Versickerung, die Standorteignung sowie das Erlaubnis- und/oder Genehmigungsverfahren sind mit der Stadtverwaltung Mainz abzustimmen.

Besonderer Artenschutz

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 BNatSchG sind zu beachten. Zur Vermeidung der Vernichtung, Beschädigung oder Gefährdung besonders geschützter und bestimmter anderer Tierarten im Sinne des § 7 BNatSchG dürfen Rodungen und Fällungen von Gehölzbeständen (vorbehaltlich eventuell zusätzlich erforderlicher Fallgenehmigungen) nur außerhalb der Vegetationszeit, d. h. nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. vorgenommen werden. Vor Beginn solcher Arbeiten aber auch im Vorfeld aller Baumaßnahmen sind die Bäume, abzureißende Gebäude und die Trockenmauer auf das Vorkommen o. g. Arten zu untersuchen. Außerhalb des o. g. Zeitraums ist eine weitere artenschutzrechtliche Beurteilung erforderlich; insbesondere ist sicherzustellen, dass keine Vögel im Baufeld brüten.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Als den Bestand schützende Maßnahmen wird empfohlen, an den Gebäuden Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel/ Fledermäuse) vorzusehen. Das Umweltamt der Stadt Mainz berät gerne bei Artenschutzfragen.

Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna sollten möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 4.100 K) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht Verwendung finden.
Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sollten vorsorglich bestimmte Vogelschutzgläser ("4 Bird, Variante Punkte" oder gleichwertig), Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen verwendet, Sandstrahlungen vorgenommen, Siebdrucke oder farbige Folien aufgebracht oder eine Rankgitterbegrünung vorgelagert werden. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind jeweils entsprechenden Leitfäden zu entnehmen (z. B. Schmid, H., P. Waldburger & D. Heynen, 2008, Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. Schweizerische Vogelwarte Sempach).

Denkmalschutz

Funde im Sinne des § 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind gemäß § 17 dieses Gesetzes unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz) mündlich oder schriftlich anzuzeigen.

Baumschutz

Zu erhaltende Bäume bzw. Gehölze sind für die gesamte Dauer der Baumaßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich gemäß DIN 18920 zu schützen.

Erdarbeiten

Der Oberboden 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. Für Geländemodellierungen ist das geologisch originäre Substrat wieder zu verwenden.

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

Ober- und unterirdische Tankanlagen

Im Zuge der Bebauung des Grundstücks sind nachfolgende im Plangebiet noch vorhandene Tank- und Zapfanlagen auszubauen und gemäß ALEX-Informationsblatt 05 auf mögliche Bodenkontaminationen hin zu untersuchen:

- Eigenverbrauchstankstellen mit Zapfsäule,
- unterirdischer Heizöltank im Hof des ehem. Gärtnereigebäudes sowie
- ein Heizöltank im Keller des ehem. Gärtnereigebäudes.

Die Untersuchungsergebnisse sind der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz mitzuteilen. Das Umweltamt der Stadt Mainz ist beratend hinzuzuziehen.

Geruchsbelastungen durch die Landwirtschaft

Aufgrund der Nähe zu bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben kann es im Plangebiet zu Geruchsbelastungen kommen. Diesbezüglich wird auf die Begründung zum Bebauungsplan und das Geruchsimmissionsgutachten (Anlage zur Begründung) verwiesen.

Stellplätze im Straßenraum (Planstraße)

Die Lage der in der Planzeichnung festgesetzten Stellplätze innerhalb der Planstraße kann im Zuge der Realisierung an die Lage der einzelnen privaten Grundstückszufahrten angepasst werden.

Radon

Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist darauf hin, dass das Plangebiet innerhalb eines Bereiches liege, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt worden ist. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind daher seitens des Antragstellers orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Umfang Maßnahmen am Gebäude notwendig sind. Zur Ermittlung der Radongehalte sollten von einem versierten Ingenieurbüro Messungen in der Bodenluft vorgenommen werden. Fragen zum Thema beantwortet das Landesamt für Bergbau und Geologie (Mail: office@lgb-rlp.de).

IV. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I 2014, S. 954).

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 Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - (Planzeichenverordnung - **PlanZV**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I 2011, S. 1509).

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. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (GBGl. I 2013, S. 2749).

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 27.05.2014 (GVBl. 2014, S. 72).

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzgesetz - **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 Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004, S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. 2011, S. 402).

Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), 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 Umweltbelangen 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

Amt	Ergebnis	Datum	Unterschrift
60 - Bauamt	Kataster geprüft	30.07.2014	i.A. [Unterschrift]

CAD - Planelemente

Planteil	Dateiname	Stand	Ort / Pfad
Plan, Legende, Layout	He 117.Bplan S.dwg	05.08.14	
Digitale Stadtgrundkarte	He117 SGK_UTM.dwg	25.10.13	
textliche Festsetzungen	2-TF-He117.ts.docx	05.08.14	

Verfahren / **Genehmigung**

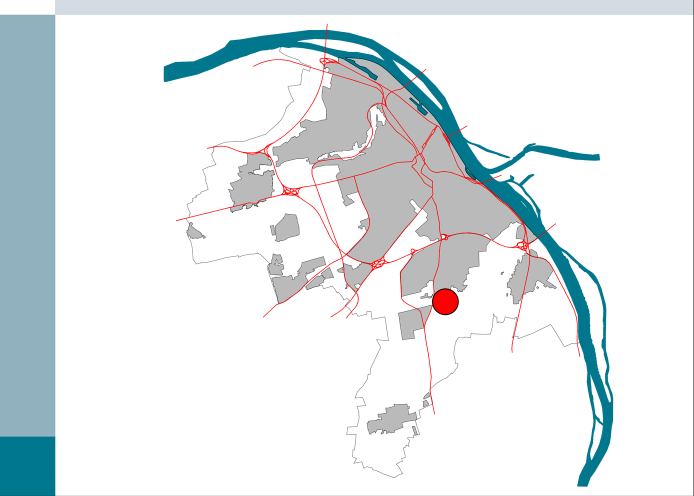
Verfahren	Datum	Genehmigung
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	05.12.07 03.11.10	
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	29.11.10	
3. Ortsübliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung:	29.11.10	
4. Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. Aushang vom 07.12.10 bis 23.12.10 :		
5. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:	11.09.13	
6. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer: Auslegung vom 08.10.13 bis 25.11.13 :	27.09.13	
7. Beschluss zur erneuten öffentl. Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB aufgrund der Änderung des Bebauungsplanentwurfes:	09.04.14	
8. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer: erneute Auslegung vom 20.05.14 bis 27.06.14 :	09.05.14	
9. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB:		
10. Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB:		
11. Ausgefertigt:		
12. Bekanntmachung des Beschlusses / der Genehmigung und Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:		

Bearbeiter/in	Schmitt, Straub
Zeichner/in	Steglich, Neumert
Abteilungsleiter	Strobach
Amtsleiter	Ingenthron

Mainz — Beigeordnete

Ausgefertigt, Mainz — Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Bebauungsplan — He 117
Satzungsbeschluss

"Am Weidezehnten"

Landeshauptstadt Mainz