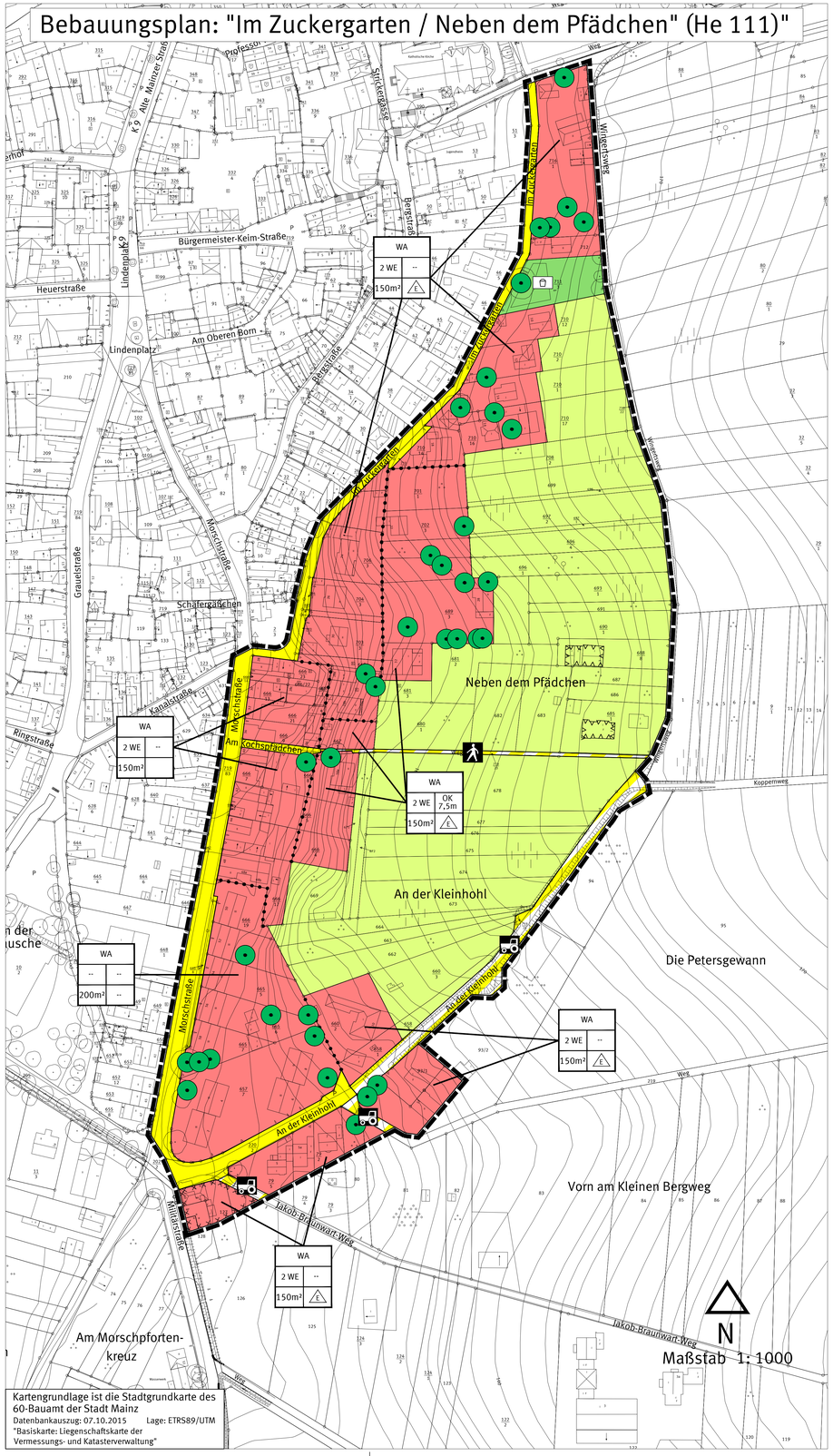
Bebauungsplan: "Im Zuckergarten / Neben dem Pfädchen" (He 111)"



Kartengrundlage ist die Stadtgrundkarte des 60-Bauamt der Stadt Mainz
Datenbankauszug: 07.10.2015 Lage: ETRS89/UTM
"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung"

Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	
2 WE	OK 7,5m
150m²	E

Art der baulichen Nutzung	
Zahl der Wohneinheiten	Höhe baulicher Anlagen
Grundfläche (GR)	Bauweise

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

Allgemeines Wohngebiet

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

OK — Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen (als Höchstgrenze) in Meter über Bezugspunkt

Grundfläche (GR)

150 m² — max. zulässige Grundfläche (als Höchstmaß)

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

E — nur Einzelhäuser zulässig

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

Strassenbegrenzungslinie

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

Fußweg

Wirtschaftsweg

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche

Zweckbestimmung

Spielplatz

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

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

zu erhaltende Bäume

Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Sonstige Darstellung

Katastergrundlage 1 : 1 000

Umgrenzung von Flächen mit erweitertem Bestandsschutz
(siehe textliche Festsetzung Punkt 1.1.2)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

20 — Bemaßung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN
"Im Zuckergarten / Neben dem Pfädchen (He 111)"

1. *Planungsrechtliche Festsetzungen*

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

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

Zulässig sind:
- Wohngebäude.

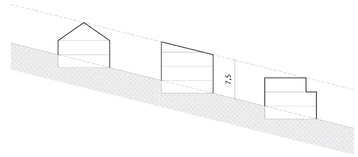
Ausnahmsweise zulässig sind:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe.

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

1.1.2 Bei den in der Planzeichnung dargestellten, bestehenden baulichen und sonstigen Anlagen, die innerhalb der festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft liegen, sind Änderungen zulässig. Erneuerungen (Abriss und Neubau) dieser Anlagen sind ausschließlich im Falle einer Beschädigung oder Zerstörung durch höhere Gewalt im Rahmen einer Wohnnutzung ausnahmsweise zulässig (Erweiterter Bestandsschutz).

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

1.2.1 Bezugspunkt für die in der Nutzungsschablone festgesetzte Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen ist die im Bebauungsplan dargestellte derzeitige natürliche Geländehöhe an dem Standort, an dem die bauliche oder sonstige Anlage errichtet werden soll.
An keiner Stelle der baulichen oder sonstigen Anlage darf die festgesetzte Oberkante im Verhältnis zu den genannten Geländehöhen überschritten werden. Hierbei sind zwischen zwei Höhenlinien die Geländehöhen durch Interpolation zu ermitteln.
Bei der Gruppierung baulicher und sonstiger Anlagen ist diese Regelung für jede einzelne bauliche oder sonstige Anlage gesondert anzuwenden.



1.3 *Flächen für die Landwirtschaft*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

1.3.1 In der festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft sind ausnahmsweise auch gartenbauliche Betriebe sowie Privatgärten zulässig.

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

1.4.1 **Schutz vor Bodenverunreinigungen**

Gebäude mit Wohnnutzung sowie kinderspielbezogene Freiflächennutzungen sind auf der Fläche mit Kennzeichnung einer erheblichen Belastung der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen erst dann zulässig, wenn eine Überdeckung der belasteten Bodenschichten mit mind. 35 cm unbelastetem Oberboden erfolgt.

1.4.2 **Lärmpegelbereiche**

Für Wohnräume ist eine Luftschalldämmung der Außenbauteile entsprechend dem Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise vom November 1989" erforderlich. Für Schlafräume ist eine Luftschalldämmung der Außenbauteile entsprechend dem Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 erforderlich.

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

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

** Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.*

1.4.3 **Schalldämmende Lüftungseinrichtungen**

Schlaf- und Kinderzimmer sind im gesamten Geltungsbereich mit schallgedämmten Belüftungseinrichtungen auszustatten.

1.5 *Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

1.5.1 Die Bäume und der als Grünfläche festgesetzte flächenhafte Baumbestand an den zeichnerisch dargestellten Standorten sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

2. *Hinweise*

Altlasten

Unter der im Plan gekennzeichneten Fläche befinden sich unter einer Oberbodenauflage von 30-50 cm aufgefüllte Böden mit zum Teil erheblichen Schadstoffbelastungen (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Schwermetalle), die auf die vormalige Nutzung des Geländes als Gemeindemüllplatz zurückzuführen sind.

Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 2 Abs. 2 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.

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

Darüber hinaus soll unverschmutztes Niederschlagswasser breitflächig oder über flach angelegte Versickerungsmulden auf dem Grundstück, unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht (zur Erhaltung und Anreicherung des Grundwasserstandes) dem Grundwasser zugeführt werden.

Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund (größere Versickerungsmulden und Rigolen) bedarf wegen der damit verbundenen Verunreinigungsgefahr des Grundwassers nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Das gezielte Einleiten von Niederschlagswasser in ein benachbartes oberirdisches Gewässer ist gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 WHG erlaubnispflichtig.

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 i. S. des § 7 BNatSchG 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. vorgenommen werden. Innerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans können im Innenbereich (WA) vor allem synanthrop (= an das menschliche Umfeld) angepasste Fledermaus- und Vogelarten sowie Turmfalke, Bluthänfling, Girlitz, Stieglitz und die Türkentaube betroffen sein. Bei der Realisierung privilegierter Vorhaben im Bereich Flächen für die Landwirtschaft können insbesondere Gartenrotschwanz, Feldsperling, Grünspecht, Buntspecht und Pirol betroffen sein. Vor Beginn solcher Arbeiten, aber auch im Vorfeld aller Baumaßnahmen sind vorhandene Bäume, Gehölzbestände und abzureißende Gebäude auf das Vorkommen oben genannter Tierarten / Tiergruppen zu untersuchen.

Außerhalb des oben genannten Zeitraumes ist eine weitere artenschutzrechtliche Beurteilung erforderlich; dabei ist insbesondere sicherzustellen, dass keine Vögel im Baufeld brüten. Können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht durch geeignete Vermeidungs- und / oder Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden, ist eine Befreiung / Ausnahme nach § 67/ 45 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Im Vorfeld aller Baumaßnahmen ist daher rechtzeitig vor Baubeginn durch ein qualifiziertes Gutachten zu ermitteln, ob bzw. welche besonders oder streng geschützte Tierarten bzw. europäische Vogelarten von dem Bauvorhaben oder dessen Auswirkungen betroffen sind. Ist zu erwarten, dass durch das konkrete Bauvorhaben Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt werden, sind entsprechende Maßnahmen zum Ausschluss von negativen Auswirkungen auf die betroffenen Arten gem. Kapitel 9.1. des zum Bebauungsplan erstellten Artenschutzgutachtens zu realisieren. Es wird ausdrücklich auf das Fachgutachten ‚Artenschutzschutzprüfung gem. § 44 (1) BNatSchG' sowie die Karte 2 des Umweltberichtes ‚Erhaltenswerte Gehölzbestände' verwiesen. Gemäß § 9 Abs. 1 Satz 20 BauGB i.V.m. § 19 BNatSchG ist beim Bau großer Fensterfronten darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich bestimmte Vogelschutzgläser zu verwenden. Hierzu zählen u.a. Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden ‚Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht' (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen u. M. Rössler, 2012, www.vogelglas.info/public/leitfaden-voegel-und-glas_dt.pdf) in der jeweils aktuellen Fassung zu entnehmen. 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. (Anmerkung: Als Entomofauna wird die Gesamtheit aller Insektenarten einer Region bezeichnet). Das Umweltamt der Stadt Mainz berät gerne bei Artenschutzfragen.

Bodenfunde

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Bereich, in dem spätmittelalterliche Ortsbefestigungen zu erwarten sind. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese etwa dem heutigen Straßenverlauf der Straße "Im Zuckergarten" folgt.

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: 06131/ 20 16 - 300, Fax: 06131/ 20 16 - 333, E-Mail: archaeologie-mainz@t-online.de) mündlich oder schriftlich mitzuteilen. Die Anzeige kann auch bei der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Mainz, dem Bauamt, Abteilung Denkmalpflege erfolgen.

Erdarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 DSchG der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie) schriftlich mitzuteilen.

Baugrunduntersuchung

Wegen der besonderen Hanglage ist für jedes Neubauvorhaben ein objektbezogenes Baugrundgutachten zu empfehlen.

3. *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 20.11.2014 (BGBl. I 2014, S. 1748).

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 (BGBl. I 2013, S. 2749).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.11.2014 (BGBl. I 2014, S. 1724).

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 2 des Gesetzes vom 19.08.2014 (GVBl. 2014, S. 181).

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutz-gesetz - **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.

Abstimmung

Amt	Ergebnis	Datum	Unterschrift
60 - Bauamt	Kataster geprüft	03.11.2015	

CAD - Planelemente

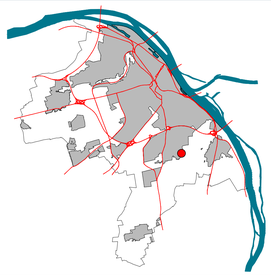
Planteil	Dateiname	Stand	Ort / Pfad
Plan, Legende, Layout	He 111 5.dwg	20.01.15	
Digitale Stadtgrundkarte	Stadtgrundkarte.dwg	07.01.15	
textliche Festsetzungen	2-TF-He111.rg.doc	19.01.15	

Verfahren — **Genehmigung**

	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	22.06.95 16.02.11 09.04.14
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	08.07.95 22.02.11
3. Ortsübliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung:	07.09.12
4. Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Erw. Auslegung vom 17.09.12 bis 01.10.12	
5. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:	09.04.14
6. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer: Auslegung vom 03.06.14 bis 09.07.14	23.05.14
7. Beschluss zur erneuten / eingeschränkten öffentl. Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB aufgrund der Änderung des Bebauungsplanentwurfes:	
8. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer: erneute / eingeschränkte Auslegung vom bis	
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					
	Groh					
Zeichner/in	Neumert					
Abteilungsleiter	Strobach					
Amtsleiter	Mainz			Ausgefertigt, Mainz		
Ingenthron						
	Beigeordnete			Oberbürgermeister		

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Bebauungsplan — He 111
Satzungsbeschluss

"Im Zuckergarten / Neben dem Pfädchen"

Landeshauptstadt
Mainz