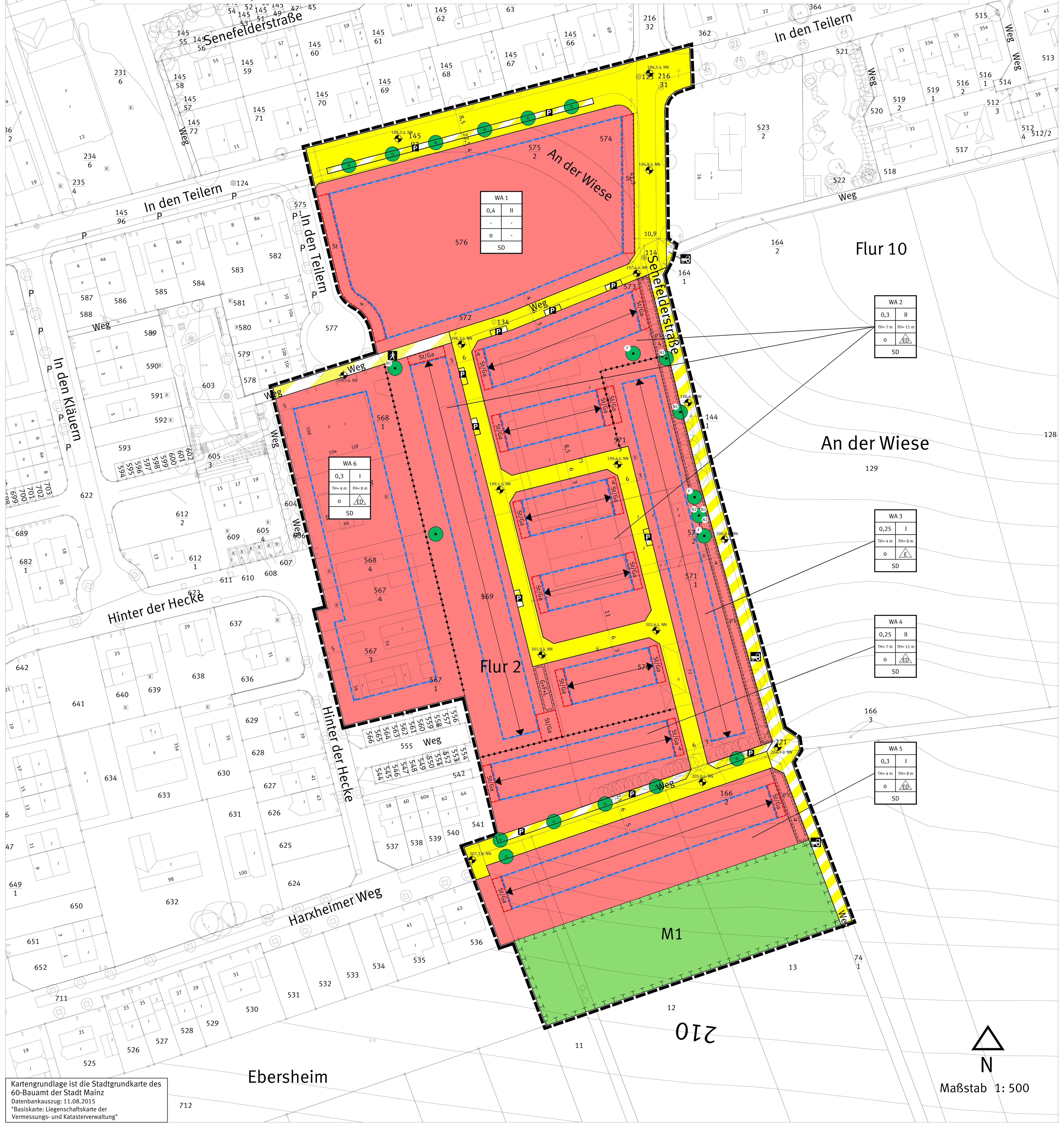
Bebauungsplan: "Wohnen auf dem alten Druckereigelände (E 69)"



Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen
Füllschema der Nutzungsschablone

WA			Art der baulichen Nutzung	
0,3	II		Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse
TH= 7 m	FH= 11 m		max. Traufhöhe	max. Firsthöhe
o	ED		Bauweise	Hausform
SD			Dachform	

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

Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- FH — Firsthöhe (als Höchstgrenze) in Meter
- TH — Traufhöhe (als Höchstmaß) in Meter

Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- o — offene Bauweise
- ED — nur Einzel-und Doppelhäuser zulässig
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- SD — Satteldach
- Stellung der baulichen Anlagen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
- Strassenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsflächen
- öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung
- Fussgängerbereich
- Landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg
- P — Stellplätze

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- G+F+L — Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

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
- F — Nistgerät für Fledermäuse (siehe textliche Festsetzung I.8.3)
- N1 — Nistgerät für Nischenbrüter (siehe textliche Festsetzung I.8.3)
- N2 — Nistgerät für Spatzen (siehe textliche Festsetzung I.8.3)

Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung:
- St — Stellplätze
- St/Ga — Stellplätze/ Garagen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen
- P1 — siehe textliche Festsetzungen I.10.1

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
- 196,3 ü. NN — Höhenpunkt bestehende/ geplante Verkehrsflächen, Angaben in Meter ü. NN

Sonstige Darstellung
- 20 — Bemassung
- Katastergrundlage 1 : 500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "Wohnen auf dem alten Druckereigelände (E 69)"

Der Bebauungsplanentwurf "E 69" wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. In Anwendung von § 4a Abs. 3 BauGB können bei dieser erneuten öffentlichen Auslegung nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden.
Die geänderten oder ergänzten Teile des Bebauungsplanentwurfes "E 69"" sind in den textlichen Festsetzungen rot markiert.

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 dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.2 In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet "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 "WA 1" sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO 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 "WA 2" bis "WA 6" 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 "WA 2" bis "WA 6" sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften unzulässig.

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA 2" bis "WA 6" sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen mit Ausnahme von Betrieben des Beherbergungsgewerbes unzulässig.

1.4 Freie Berufe

Der für freiberufliche Nutzungen zulässige Flächenanteil je Wohngebäude beträgt innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete maximal 30 % der jeweils zulässigen Geschossfläche.

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die jeweils maximal zulässige Grundflächenzahl innerhalb der allgemeinen Wohngebiete "WA 1" bis "WA 6" ist durch Planeintrag festgesetzt.

2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die festgesetzten maximal zulässigen Grundflächenzahlen für die allgemeinen Wohngebiete "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 0,65 überschritten werden.

Die festgesetzten maximal zulässigen Grundflächenzahlen für das allgemeine Wohngebiet "WA 3" dürfen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.

2.3 Oberkanten von Garagen und Nebenanlagen

Garagen sowie Nebenanlagen sind maximal bis zu einer Höhe von 3,00 Meter über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt zulässig.

2.4 Höhenbezugspunkte

Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der durch Planeintrag festgesetzten maximal zulässigen Firsthöhen und der festgesetzten maximal zulässigen Traufhöhen ist die Oberkante der festgesetzten 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 Die innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete zulässige Bauweise ist durch Planeintrag festgesetzt.

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

4.1 Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Stellplätze und Garagen sind zusätzlich innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Flächen "St/ Ga", Stellplätze zusätzlich innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Flächen "St" zulässig.

4.3 Die Errichtung von Stellplätzen auf dem Grundstück parallel zur Straßenbegrenzungslinie ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - mit Ausnahme der Flächen, in denen dies explizit per zeichnerischer Festsetzung festgesetzt ist - unzulässig.

4.4 Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete "WA 2" bis "WA 6" ist für jedes Grundstück nur eine Grundstücksein- bzw. Grundstücksausfahrt mit einer Breite von maximal 4,00 m zulässig. Abweichend von der Festsetzung I.4.1 ist die Nutzung der Grundstückszufahrt als Stellplatz zulässig.

4.5 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 0,60 m.

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

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

5.1 Das durch Planeintrag festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht "G+F+L" ergeht zugunsten der angrenzenden Grundstückseigentümer.

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

6.1 In den allgemeinen Wohngebieten "WA 2" bis "WA 6" ist aus besonderen städtebaulichen Gründen die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude auf eine Wohneinheit begrenzt.

7. *Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

7.1 Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets "WA 1" sind nur Wohngebäude zulässig, die Wohnungen vorwiegend für ältere Menschen aufweisen.

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

8.1 Zuwege, Zufahrten und Stellplätze sind - soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen - ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen (beispielhaft: Splittfugenpflaster oder offenporiges Wabenfugenpflaster) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

8.2 Maßnahmenfläche "M 1"

Den durch die Realisierung des Bebauungsplanes "E 69" erfolgenden Eingriffen in Natur- und Landschaft wird die durch Planeintrag festgesetzte Maßnahmenfläche "M 1" zugeordnet.

Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Fläche "M 1" ist eine extensive Streuobstwiese zu entwickeln, in der ebenfalls Wasserrückhaltemulden herzustellen sind. Wiese und Mulden erhalten dieselbe Saatgutmischung. Die gesamte Fläche (Wiese sowie Mulden) ist regelmäßig zweimal jährlich unter Schonung des Wall-/ Muldenreliefs zu mähen.

Die Wiese ist nach folgender Maßgabe herzustellen und zu entwickeln:
Innerhalb der festgesetzten Fläche "M 1" sind zwei Baumreihen zu je fünf Bäumen gemäß Pflanzenliste des Umweltberichtes anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Abstand der beiden anzupflanzenden Baumreihen zur nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze beträgt jeweils 8 m. Die Wiesenansaat erfolgt gemäß Pflanzenliste des Umweltberichtes. Die Bäume sind auf den staufreien Böschungen etwa nach 1/3 der Entfernung/ Höhe von der unterhalb liegenden maximalen Einstauhöhe zu pflanzen.

Die Mulden sind nach folgender Maßgabe herzustellen und zu entwickeln:
Die Wall-/ Muldenkaskaden sind nach Maßgabe des Entwässerungskonzeptes mit einer maximalen Einstautiefe von 0,20 m und maximal 12 % Böschungsneigung als Anlage zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser anzulegen.
Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Fläche "M 1" ist zudem entlang der nördlichen Grenze eine Ablaufmulde mit einer maximalen Einstautiefe von 30 cm nach Maßgabe des Entwässerungskonzeptes anzulegen. Die Böschungsneigung der Ablaufmulde hat max. 1 : 2 zu betragen

8.3 Installation von Nistgeräten

An den durch Planeintrag mit "N 1" gekennzeichneten und zum Erhalt festgesetzten Bäumen sind drei künstliche Nisthilfen für Nischenbrüter (z. B. Schwegler Nischenbrüterhöhle 1 N) anzubringen.

An den durch Planeintrag mit "N 2" gekennzeichneten und zum Erhalt festgesetzten Bäumen sind drei künstliche Nisthilfen für Spatzen (z. B. 1 SP als ein zusammenhängendes Nistgerät Sperlingskolonie 1SP) anzubringen.

An den durch Planeintrag mit "F" gekennzeichneten und zum Erhalt festgesetzten Bestandsbäumen sind drei Fledermausflachkästen (z. B. FSPCK von Hasselfeldt-Naturschutz.de) zu installieren.

Die künstlichen Nisthilfen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

9. *Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

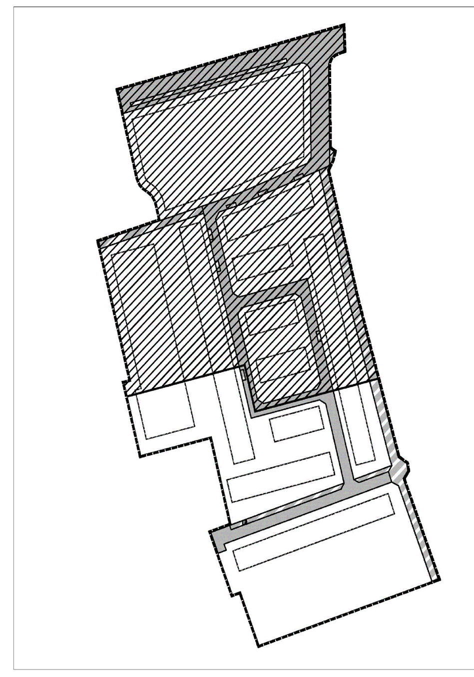
9.1 Innerhalb der in der Abbildung 1 als "Fläche der Radonvorsorgeklasse II" schraffierten Fläche sind als Radonvorsorgemaßnahmen für Gebäude mit Unterkellerung folgende technische Vorkehrungen zu treffen:

1. Im erdberührten Bereich von Gebäuden ist eine komplett geschlossene radondichte Hülle einzubauen bzw. ein gasdichter Baukörper herzustellen. Alternativ kann auch eine raumseitige gasdichte Radonsperrschicht eingebaut werden.
2. Die erdberührten Außenwände von Gebäuden sind mit nicht-bindigen Materialien zu hinterfüllen. Die Hinterfüllung muss dabei einen Anschluss an die unter der Bodenplatte liegenden gaswegsamen Ausgleichsschicht zur Entlüftung der Bodenplatte aufweisen.
3. Abdichtungen von Zu- und Ableitungen im erdberührten Bereich sind mit radondichten Materialien auszuführen.
4. Verbrennungsluft für Heizkessel, offene Kamine, Kaminöfen u. ä. ist von außen zuzuführen.

9.2 Innerhalb der in der Abbildung 1 als "Fläche der Radonvorsorgeklasse II" schraffierten Fläche sind als Radonvorsorgemaßnahmen für Gebäude ohne Unterkellerung folgende technische Vorkehrungen zu treffen:

1. Herstellung einer bewehrten, gasdichten Bodenplatte aus Beton (Dicke: ≥ 15 cm).
2. Unter der Bodenplatte von Gebäuden ist zur Ableitung von Radon eine gaswegsame Ausgleichsschicht einzubauen, die randlich über die Bodenplatte hinausreicht.
1. Abdichtungen von Zu- und Ableitungen im erdberührten Bereich sind mit radondichten Materialien auszuführen.
2. Verbrennungsluft für Heizkessel, offene Kamine, Kaminöfen u. ä. ist von außen zuzuführen.

Abbildung 1: Flächen in der "Radonvorsorgeklasse II".



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

10.1 Pflanzfläche "P 1"

Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Pflanzfläche "P 1" ist je Gebäude gemäß Pflanzenliste des Umweltberichtes 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 1" ist zudem zu 50 % mit landschafts- und standortgerechten Sträuchern und Bäumen gemäß Pflanzenliste des Umweltberichtes und zu 50 % mit einer Wiesensaat zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

10.2 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen von bebauten Grundstücken sind zu einem Anteil von mindestens 60 % vollständig mit heimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen gemäß Pflanzenliste des Umweltberichtes zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten, wobei 20 % Gehölzanteil vorzusehen ist. Bei Abgang von Pflanzen sind gleichwertige Neupflanzungen vorzusehen

Auf den Grundstücken ist je angefangener 100 m² der zu begrünenden Fläche mindestens ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von möglichst 18/20, gemessen in einem Meter Höhe, gemäß Pflanzenliste des Umweltberichtes anzupflanzen, 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 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 mit einem Stammumfang von mindestens 30/ 35, gemessen in einem Meter Höhe, zu ersetzen sowie dauerhaft zu unterhalten.

10.5 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung und ab 10 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 Pflanzenliste des Umweltberichtes (Pflanzenliste) 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.

10.6 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 der guten fachlichen Praxis intensiv zu begrünen. Für die Erdaufschüttungen über Drainschicht sind folgende Stärken festgesetzt:
Rasen/ niedrige Bepflanzung: 60 cm
hochwachsende Sträucher und Bäume: 100 cm

10.7 Fassadenbegrünung

Tür- und/ oder fensterlose Wand- oder Fassadenflächen sind mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Zusammenhängende Teilflächen von Wand- oder Fassadenflächen mit Tür- und/ oder Fensteröffnungen sind gemäß Pflanzenliste des Umweltberichtes mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, sofern sie eine Größe von mindestens 20 m² aufweisen. Die Pflanzungen sind gemäß der guten fachlichen Praxis auszuführen, 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 Hauptgebäude

In den allgemeinen Wohngebieten "WA 2" bis "WA 6" sind für Hauptgebäude ausschließlich symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zulässig.

In dem allgemeinen Wohngebiet "WA 1" sind für Hauptgebäude ausschließlich symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig.

Ausnahmsweise sind im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet "WA 1" für untergeordnete Gebäudeteile von Hauptgebäuden auch flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung oder Flachdächer zulässig.

1.2 Nebenanlagen, Garagen und Carports

Im gesamten räumlichen Geltungsbereich sind für Nebenanlagen, Garagen und Carports ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Pultdächer bis maximal 10° Dachneigung zulässig.

2. *Dachaufbauten und Dacheinschnitte*

2.1 Die Gesamtbreite von Dachaufbauten in Form von Dachgauben darf - auch in der Summe einzelner Gauben - maximal die Hälfte der darunterliegenden Fassadenbreite betragen. Der Abstand der Dachaufbauten zur Gebäudeaußenwand muss mindestens 1,50 m betragen. Je Einzel- oder Doppelhausgebäude ist nur eine Gaubenform zulässig.

Dachloggien und Dacheinschnitte sind bezogen auf die darunterliegenden Fassadenbreite bis zu einer Breite von 5,0 m zulässig. Der Abstand untereinander muss mindestens 2,0 m betragen. Der Abstand von Dachloggien und Dacheinschnitten zur Gebäudeaußenwand muss mindestens 1,5 m betragen.

2.2 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. *Einfriedungen*

4.1 Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind Einfriedungen der Vorgärten als bauliche Anlagen entlang der Straßenverkehrsflächen unzulässig.

Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen als bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

Im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen zum Nachbar ist zur Herstellung eines Sichtschutzes die Erhöhung der Einfriedung auf maximal 2,0 m auf einer Länge von maximal 4,0 m - gemessen ab der Fassade - zulässig.

4.2 Innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen "P 1" sind als Einfriedungen von Grundstücken nur in die Pflanzung integrierte Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

5. *Gestaltung von Mülltonnenstandplätzen*

5.1 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 hochwachsenden Gehölzen oder mit rankenden Pflanzen entsprechend der Pflanzenliste des Umweltberichtes einzugrünen.

6. *Gartenhäuser und Gartenhütten*

6.1 Gartenhäuser und Gartenhütten sind maximal bis zu einer Größe von 15 m³ zulässig.

III. Hinweise

Überplanung von rechtskräftigen Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan "E 69" ersetzt in seinem räumlichen Geltungsbereich den Bebauungsplan "E 46/I".

Überlagerung mit einem Bergwerksfeld

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "E 69" wird von dem auf "Eisen" und "Mangan" verliehenen Bergwerksfeld "Johannes" überdeckt. Eigentümerin des Bergrechts für das Bergwerksfeld ist die Fa. Barbara Rohstoffbetriebe GmbH mit Sitz in 40764 Langenfeld.

Altstandort Druckerei

Die Druckerei ist im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz unter der Nummer 315 00000-5225 als nicht altlastverdächtiger Altstandort verzeichnet. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes "E 69" wird diese rückgebaut. Es wird empfohlen, den Ausbau der Tankanlagen im Zuge des Abbruchs des Druckereigebäudes gutachterlich zu begleiten.

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 (GVBI. 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, (GVBI. 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

Auf den zum Bebauungsplan erstellten "Fachbeitrag Fauna/ Artenschutzbericht" wird verwiesen. Sollten sich im Rahmen des sich anschließenden Baugenehmigungsverfahrens nicht vorhersehbare, weitergehende Konflikte ergeben, so sind diese zusätzlich zu lösen. Dies betrifft sowohl Tatbestände des Artenschutzes als auch solche des Baumschutzes und -erhalts.

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 BNatSchG sind zu beachten. Zur Vermeidung der Tötung, Beschädigung oder Gefährdung besonders geschützter und bestimmter anderer Tierarten im Sinne 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 1.10. bis zum 28.2. vorgenommen werden. Vor Beginn solcher Arbeiten aber auch im Vorfeld aller Baumaßnahmen sind vorhandene Bäume und abzureißende Gebäude auf das Vorkommen o. g. Arten zu untersuchen.

Für den Abriss der Gebäude ist der Zeitraum 1. November bis 1. März zu wählen. Außerhalb dieses Zeitraums sind vor dem Abriss potenzielle Fledermausquartiere wie vorgehängte Fassaden, Holzverschalungen und Dachverkleidungen auf eine mögliche Besiedlung durch Fledermäuse oder gebäudebrütende Vogelarten hin zu überprüfen.

In diesem Bebauungsplan können insbesondere Vogelarten wie z. B. Pirol, Haussperling, Hausrotschwanz, Turmfalke , Fledermausarten wie z. B. Zwergfledermaus oder Abendsegler und der Feldhamster betroffen sein. Außerhalb des o. g. Zeitraumes ist eine weitere artenschutzrechtliche Beurteilung erforderlich; insbesondere ist sicherzustellen, dass keine Vögel im Baufeld brüten und das Vorkommen des Feldhamsters ausgeschlossen werden kann. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung/Ausnahme nach § 67 / § 45 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Das Umweltamt der Stadt Mainz berät gerne bei Artenschutzfragen.

Beim Bau großer Fensterfronten ist 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 Stand der Technik entsprechend auszuführen.

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.

Denkmalschutz

Sollte es zu Funden und Befunden nach § 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in diesem Bereich kommen, sind diese gemäß § 17 Abs. 1 DSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Große Langgasse 29, 55116 Mainz (Tel.: 2016-300, Fax.: 2016-333) mündlich oder schriftlich mitzuteilen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Mainz, dem Bauamt, Abteilung Denkmalpflege, erfolgen.

Baumschutz

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

Erdarbeiten - Bodenschutz

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.

Stellplätze im Straßenraum

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

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 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. 2015, S. 77).

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. 2015, S. 90).

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 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. 2014, S. 245).

Hinweis:
DIN-Normen und sonstige Regelwerke

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen oder sonstigen Regelwerke zu Umweltbelangen können beim 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	11.03.15	i. A. [Unterschrift]

CAD - Planelemente

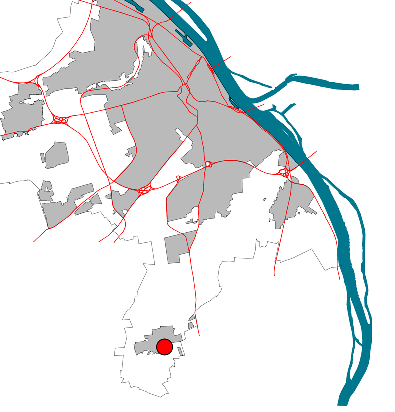
Planteil	Dateiname	Stand	Ort / Pfad
Plan, Legende, Layout	Bplan E69 S.dwg	13.08.15	
Digitale Stadtgrundkarte	Sgk E69 Utm.dwg	11.08.15	
textliche Festsetzungen	2-TF-E69.ts.docx	13.08.15	

Verfahren / Genehmigung

	Datum	Genehmigung
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	12.06.13 09.04.14	
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	23.08.13 23.05.14	
3. Ortsübliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung:	23.08.13	
4. Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. Aushang vom 03.09.13 bis 17.09.13 :	03.09.13	
5. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:	12.03.15	
6. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer: Auslegung vom 08.04.15 bis 11.05.15 :	27.03.15	
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	Schmitt	
	Straub	
Zeichner/in	Neumert	
Abteilungsleiter	Strobach	
Amtsleiter Ingenthron	Mainz Beigeordnete	Ausgefertigt, Mainz Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Bebauungsplan — E 69
erneute Planstufe II

"Wohnen auf dem alten Druckereigelände"

Landeshauptstadt Mainz