



Kartengrundlage ist die Stadtgrundkarte des 60-Bauamt der Stadt Mainz  
Datenbankauszug: 10.02.2015  
"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung"

| WA  | O |
|-----|---|
| 0,4 | 0 |

Maßstab 1 : 500

| WA                  |                     | Art der baulichen Nutzung |                                           |
|---------------------|---------------------|---------------------------|-------------------------------------------|
| 0,4                 | 0                   | Grundflächenzahl (GRZ)    | Bauweise                                  |
| tiefe<br>Parkierung | tiefe<br>Parkierung | max. Traufhöhe            | Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen |

|                                                                                                        |                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Art der baulichen Nutzung</b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)                       |                                                                                          |
|                                                                                                        | <b>Allgemeines Wohngebiet</b><br>(§ 4 BauNVO)                                            |
| <b>Maß der baulichen Nutzung</b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)                              |                                                                                          |
| <b>Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche (GR)</b><br>0,4 Grundflächenzahl                               |                                                                                          |
| <b>Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt</b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) |                                                                                          |
| OK <sub>max</sub>                                                                                      | Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen (als Höchstmaß) in Meter über NN               |
| TH <sub>max</sub>                                                                                      | Traufhöhe (als Höchstmaß) in Meter über NN                                               |
| <b>Bauweise, Baulinie, Baugrenze</b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)                   |                                                                                          |
| 0                                                                                                      | offene Bauweise                                                                          |
|                                                                                                        | Baugrenze                                                                                |
|                                                                                                        | siehe textliche Festsetzungen I.4.1                                                      |
| SD 45°                                                                                                 | Satteldach (Dachneigung)                                                                 |
| FD                                                                                                     | Flachdach                                                                                |
|                                                                                                        | Stellung der baulichen Anlagen                                                           |
| <b>Verkehrsflächen</b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)                                                    |                                                                                          |
|                                                                                                        | Strassenbegrenzungslinie                                                                 |
|                                                                                                        | öffentliche Verkehrsflächen                                                              |
|                                                                                                        | öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung                                   |
|                                                                                                        | Fussgängerbereich                                                                        |
|                                                                                                        | Stellplätze                                                                              |
|                                                                                                        | Tiefgaragenzufahrt                                                                       |
|                                                                                                        | Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt                                                          |
| <b>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht</b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)                                      |                                                                                          |
|                                                                                                        | Fläche mit Geh- und Fahrrecht                                                            |
| <b>Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen</b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)       |                                                                                          |
|                                                                                                        | Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen       |
| <b>Zweckbestimmung:</b>                                                                                |                                                                                          |
| St                                                                                                     | Stellplätze                                                                              |
| Mü                                                                                                     | Müllsammelstandorte                                                                      |
| TGA                                                                                                    | Tiefgarage                                                                               |
|                                                                                                        | Gemeinschaftsspielfplatz                                                                 |
| <b>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)      |                                                                                          |
|                                                                                                        | Anpflanzen von Bäumen                                                                    |
|                                                                                                        | Erhaltung von Bäumen                                                                     |
|                                                                                                        | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen |
| P1/P2                                                                                                  | siehe textliche Festsetzungen I.8.1 und I.8.2                                            |
| <b>Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern</b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)            |                                                                                          |
|                                                                                                        | Stützmauer                                                                               |
| <b>Sonstige Planzeichen</b>                                                                            |                                                                                          |
|                                                                                                        | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)           |
|                                                                                                        | Höhennpunkt, Angaben in Meter ü. NN                                                      |
| <b>Sonstige Darstellung</b>                                                                            |                                                                                          |
|                                                                                                        | Bemassung                                                                                |
|                                                                                                        | Katastergrundlage 1 : 500                                                                |

## Planungsrechtliche Festsetzungen

**Vorhabenbezogene Festsetzungen im allgemeinen Wohngebiet (§ 12 Abs. 3a BauGB)**

Im Rahmen der im Folgenden festgesetzten Nutzungen für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)**

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das im Bebauungsplan gemäß § 4 BauNVO festgesetzte allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet 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.

Ausnahme: zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen,

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

**Freie Berufe**

Die für freiberufliche Nutzungen zulässigen Flächenanteil je Wohngebäude beträgt innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets maximal 30 % der jeweils zulässigen Geschossfläche.

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

Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Die festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

Überschreitung der zulässigen Oberkanten der baulichen Anlagen

Die maximal zulässigen Oberkanten der baulichen Anlagen können ausnahmsweise durch die in der Festsetzung II.2.2 genannten Anlagen und Einrichtungen um bis zu 2,00 m überschritten werden.

Die durch Planeintrag mit "" gekennzeichnete maximal zulässige Oberkante der baulichen Anlagen kann ausnahmsweise für die Herstellung eines Rettungsbalkons bis zu einer maximal zulässigen Oberkante von 192,5 m überschritten werden.

**Höhenbezugspunkt**

In dem allgemeinen Wohngebiet durch Planeintrag festgesetzten maximal zulässigen Oberkanten der baulichen Anlagen sowie die durch Planeintrag festgesetzten maximal zulässigen Traufhöhen beziehen sich auf das Höhenniveau Normalhöhennull (NN).

**Bauweise, überbaubare Grundstückflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Überschreitung der überbaubaren Grundstückflächen

Ausnahmsweise können die durch Planeintrag mit "" gekennzeichneten Baugrenzen durch Balkone um bis zu 2,5 m entlang der gekennzeichneten Bereiche überschritten werden.

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

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

Stellplätze sind zusätzlich innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Flächen "St", Tiefgaragen zusätzlich innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Fläche "Tga" zulässig. Müllsammelstandorte sind zusätzlich innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Flächen "Mü" zulässig.

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

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

Das durch Planeintrag festgesetzte Geh- und Fahrrecht "G+F" ergeht zugunsten der Allgemeinheit.

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

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind Aufenthaltsskame, die in der Nacht zum Schlafen genutzt werden, mit motorisch betriebenen schalldämmten Belüftungseinrichtungen zur Sicherung der Nennlufthalt in DIN 1946 Teil 6 "Raumluftechnik, Lüftung von Wohnungen" bei geschlossenem Fenster auszustatten.

Gebäuden die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen entsprechend dem Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" auszuführen.

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

8.1 **Wasserdurchlässige Beläge**  
Zuwege, Stellplätze sowie Terrassen sind - soweit diese nicht über- oder unterbaut sind und nicht andere Vorschriften entgegenstehen - ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen (beispielfhaft: Splittgengpflaster oder offengrobes Wabenfugenpflaster) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

8.2 **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 Pflanzenvorschlagsliste 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 m<sup>2</sup> der zu begrünenden Fläche mindestens ein hochstämmiger Baum gemäß Pflanzenvorschlagsliste mit einem Stammumfang von möglichst 18/20, gemessen in einem Meter Höhe, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

8.3 **Pflanzfläche "P 1"**  
Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Pflanzfläche "P 1" ist eine Gehölzpflanzung mit landschafts- und standortgerechten Sträuchern gemäß der Pflanzenvorschlagsliste (Sträucher) und zu maximal 50 % mit einer Weissensaat anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

8.4 **Pflanzfläche "P 2"**  
Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Pflanzfläche "P 2" ist eine Böschungserosionssicherung bestehend aus zwei Böschungserosionssicherungen inklusive einer Gehölzpflanzung mit landschafts- und standortgerechten Sträuchern gemäß der Pflanzenvorschlagsliste (Sträucher) anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

8.5 **Anpflanzen von Bäumen**  
Die durch Planeintrag festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen sind als hochstämmiger landschafts- und standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20, gemessen in einem Meter Höhe, nach Maßgabe der Pflanzenvorschlagsliste (Bäume 1. Ordnung) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Von den Standorten für das Anpflanzen von Bäumen kann abgewichen werden, zwingend vorgeschrieben ist die Anzahl der im Plan festgesetzten zu pflanzenden Bäume.  
Innerhalb der als Geh- und Fahrrecht festgesetzten Flächen "G4F" (interne Quartierstraße) sind 8 kleinkronige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 20/25, gemessen in einem Meter Höhe, nach Maßgabe der Pflanzenvorschlagsliste (Bäume 2.Ordnung) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

8.6 **Erhalt von Bäumen**  
Die Bäume an den durch Planeintrag festgesetzten Standorten sind dauerhaft gegen Beeinträchtigung zu schützen und bei Verlust durch landschafts- und standortgerechte einheimische groß- oder mittelkronige Bäume gemäß Pflanzenvorschlagsliste mit einem Stammumfang von mindestens 30/35, gemessen in einem Meter Höhe, zu ersetzen sowie dauerhaft zu unterhalten.

8.7 **Begrünung**  
Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung und ab 10 m<sup>2</sup> zusammenhängender Dachfläche sind mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es ist vorrangig Extensivbegrünung mit naturnaher Vegetation als artreiche Gras-Kräutergesellschaft vorzusehen. Die Bewässerung soll ausschließlich mit Niederschlagswasser erfolgen.  
Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile sowie Dachein- und Dachaufbauten sind von der Verpflichtung zur Photovoltaikanlagen ausgenommen.

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

8.8 **Tiefgaragebegrünung**  
Decken von Tiefgaragen, die nicht mit Gebäuden, Stellplätzen und deren Zufahrten bzw. Zuwegungen 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 sowie gemäß der Pflanzenvorschlagsliste intensiv zu begrünen.  
Für die Erdaufschüttungen über Drainschicht sind folgende Stärken festgesetzt:  
Kasen/ niedrige Bepflanzung: 60 cm  
hochwachsende Sträucher und Bäume: 100 cm

8.9 **Fassadenbegrünung**  
Tür- und/ oder fensterlose Wand- oder Fassadenflächen sind mit heimischen standortgerechten Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen gemäß der Pflanzenvorschlagsliste (Sträucher) zu begrünen. Zusammenhängende Teillflächen von Wand- oder Fassadenflächen mit Tür- und/ oder Fensteröffnungen sind mit heimischen standortgerechten Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen gemäß der Pflanzenvorschlagsliste zu begrünen, sofern sie eine Größe von mindestens 10 m<sup>2</sup> aufweisen.  
Die Pflanzungen sind gemäß der guten fachlichen Praxis auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

**1. Dachform und Dachneigung**

1.1 Die zulässigen Dachformen und die zulässigen Dachneigungen sind durch die nachfolgende Tabelle festgesetzt. Ist die Dachneigung nicht symmetrisch geneigte Satteldächer auszuführen.

1.2 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Nebenanlagen ausschließlich Flachdächer zulässig.

**2. Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitte**

2.1 Sofern im Bebauungsplan die Satteldachform festgesetzt ist, muss der Abstand von Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitten zur Firstlinie jeweils mindestens 3,0 m betragen.

Für Dachaufbauten und Dachgauben sind ausschließlich flachdach- oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 5° zulässig.

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

**3. Einfriedigungen**

3.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einfriedigungen von Grundstücken als bauliche Anlagen nur als Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Die Einfriedigungen sind intensiv mit landschafts- und landschafts- und standortgerechten hochwachsenden Gehölzen oder mit rankenden Pflanzen gemäß der Pflanzenzusatzliste einzuräumen. Die Festsetzung § 3.2 ist zu beachten.

3.2 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einfriedigungen als bauliche Anlagen entlang der festgesetzten Straßenverkehrsflächen unzulässig.

Ausnahme: soweit es entlang von festgesetzten Straßenverkehrsflächen innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen "P 1" in die Pflanzung integrierter Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m als Einfriedung zulässig.

3.3 Im Bereich der seitlichen Gebäudegrenzen zum Nachbar ist die Errichtung eines Sichtschutzes mit lichtdurchlässigen Materialien im Gartenbereich zwischen zwei benachbarenden Gebäuden mit einer Höhe von maximal 2,0 m auf einer Länge von maximal 3,0 m - gemessen ab der Fassade - zulässig.

**4. Gestaltung von Mülltonnenstandplätzen**

4.1 Mülltonnen oder Müllbehälter sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch geeignete Maßnahmen der Sicht und der direkten Sonneneinstrahlung zu entziehen und intensiv mit landschafts- und standortgerechten hochwachsenden Gehölzen oder mit rankenden Pflanzen gemäß der Pflanzenzusatzliste einzuräumen.

4.2 Einfassungen von Müll- und Wertstofftonnenplätzen sowie anderen baulichen Nebenanlagen sind gestalterisch mit der Materialwahl aufeinander abzustimmen. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist nur ein einheitlicher Typus zulässig.

**III. Hinweise**

**Überplanung von rechtskräftigen Bebauungsplänen**

Der Bebauungsplan "Frankenhöhe - VEP (HE 122)" ersetzt in seinem räumlichen Geltungsbereich den Bebauungsplan "Die 33".

**Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Gemäß § 2 Abs. 2 Satz 3 des Wassersektorgesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassersektorgesetz - LWG) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004, S. 54), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.10.2007 (GVBl. 2007, S.19), soll Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, verwertet oder versickert werden, soweit dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Zur 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 (BauO) in der Fassung vom 19.09.1998 (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 unversumtschüttet Niederschlagswasser breiträuflich oder über flach angelegte Versickerungsmulden auf dem Grundstück, auf Ausnutzung der belebten Bodenschicht (zur Erhaltung und Anreicherung des Grundwasserstandes) der Grundwasser zugeführt werden.

Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundstock über Schluckbrunnen bedarf wegen der damit verbundenen Verunreinigungsfahr nach § 3 Abs. 1 Nr. 5 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.09.2002 (BGBl. I S. 3666), 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. Die Erlaubnis ist nur die Erlaubnis, das Wasser in die belebte Bodenschicht (Mulden) auf den eigenen Grundstück. Das gezielte Einleiten von Niederschlagswasser in ein benachbartes oberirdisches Gewässer ist gemäß § Abs. 1 Nr. 4 WHG erlaubnispflichtig. Die Zuständigkeit für wasserrechtliche Erlaubnis- und Genehmigungsverfahren ergibt sich nach § 34 Abs. 1 Nr. 2a einer lädigen Einleitung von 8 m³ bei der Oberen Wasserbehörde, darunter bei der Unteren Wasserbehörde. Die Einleitmenge von 8 m³/d ergibt sich bei einer angeschlossene aufweiswirksame Fläche von 300 m². Die technische Ausführungen der Versickerung, die Standorteinweisung sowie das Erlaubnis- und/oder Genehmigungsverfahren sind mit der Stadtverwaltung Mainz abzustimmen.

**Besonderer Artenschutz**

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 BNatSchG sind zu beachten. Zu Vermeidung der Tötung, Beschädigung oder Gefährdung besonders geschützter und bestimmter anderer Tierarten im Sinne des § 7 BNatSchG dürfen Rodungen und Gebühden von Gehölzen von bestimmten Arten nicht ausschließlich aus wirtschaftlicher oder Fall(eingehungen) nur außerhalb der Vegetationszeit, d.h. nur 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/oder abzuzeuende Gebäude auf das Vorkommen o. g. Arten zu untersuchen.

### Außenhalb des o. g. Zeitraumes ist eine weitere artenschutzrechtliche Beurteilung erforderlich, insbesondere ist sicherzustellen, dass keine Vögel im Bauland verendet. Werden Verbotstafelstände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine freilegung/Ausnahme nach § 67 f. 45 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz berät bei Artenschutzfragen.

Beim Neubau oder Umbau von Gebäuden ist immer ein Einbringen von Fliesenauswartungsmöglichkeiten sowie Vogelnisthilfen zu empfehlen. Hausbauten und Fliesenmauern wie die Zweerfeldmauer und gebäudebrühende Vogelwände bei der Mauererleichterung aufgrund der heutigen Bauweise (Vollwärmemenge) kaum noch Quartier- und Nistmöglichkeiten an Neubauten. Es ist wichtig, ihnen Möglichkeiten zu geben, an oder in Gebäuden einen Unterschlupf zu finden.

Beim Bau großer Fensterfronten ist darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Gebäuden sind vorsorglich bestimmte Vogelschutzgläser zu verwenden. Hierfür sind u.a. Glasbauelemente, transduzierte, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder teileverglaste Konstruktionen wie z.B. Rastergebirgen, Abstände, Kollisionsgitter, Kontrast und Reflektanz sind dem Stand der Technik entsprechend auszuführen.

Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten der lokalen Entomofauna sollten möglichst warmweiß bis neutralweiß (2.700 K) LED-Lampen (Lichttemperatur max. 2.700 K) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht Verwendung finden.

### Denkmalschutz

Sollte es zu Funden und Befunden nach § 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) dieses Bereich kommen, sind diese gemäß § 17 Abs. 1 DSchG unverzüglich der Denkmalschutzbehörde der Generationenübergreifendes Erbe Rheinland-Pfalz (Direktion Landesarchivologie, Große Langgasse 29, 55116 Mainz (Tel.: 0631 330, Fax: 0631-2333) mündlich oder schriftlich mitzuteilen. Die Anzeige hat auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Mainz, dem Bauamt der Abteilung Denkmalpflege, erfolgen.

### Baumschutz

Zu erhaltende Bäume und Gehölze sind für die gesamte Dauer der Baumaßnahmen im Stamm-, Kronen- und Wurzelbereich gemäß DIN 19252 zu schützen.

### Erdarbeiten - Bodenschutz

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend der DIN 18262 Blatt 2 abzuschleichen, zu lagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Eine Vermischung von Humushorizont und Unterboden ist auszuschließen. Geländemodellierungen sind als geologisch originäre Substrat wiederherzustellen.

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

## IV. Pflanzenvorschlagsliste

### Bäume 1. Ordnung:

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Acer pseudoplatanus - | Berg-Ahorn        |
| Alnus glutinosa -     | Schwarzleiche     |
| Fraxinus excelsior -  | Gewöhnliche Esche |
| Quercus petraea -     | Trauben-Eiche     |
| Quercus robur -       | Stiel-Eiche       |
| Tilia cordata -       | Winter-Linde      |
| Tilia platyphyllos -  | Sommer-Linde      |

### Bäume 2. Ordnung:

|                           |                         |
|---------------------------|-------------------------|
| Acer campestre -          | Feld-Ahorn              |
| Carpinus betulus -        | Hainbuche               |
| Corylus colurna -         | Baumhasel               |
| Crataegus laevigata -     | Zweignägeliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna -      | Eingriffeliger Weißdorn |
| Liquidambar styraciflua - | Ahornbaum               |
| Malus in Sorten -         | Äpfelbäume              |
| Prunus avium -            | Vogelkirsche            |
| Sorbus aria -             | Mehlbäule               |
| Sorbus aucuparia -        | Gewöhnliche Eberesche   |
| Sorbus domestica -        | Speierling              |

Hochstamm- Obstbaum (regional typische Sorten, Stammhöhe mind. 1,8 m)

### Sträucher:

|                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
| Amelanchier lamarckii - | Felsenbirne         |
| Cornus in Arten -       | Fruchtrose          |
| Corylus avellana -      | Hasel               |
| Crataegus monogyna -    | Eingr. Weißdorn     |
| Eunonymus europaeus -   | Pfeifenhütchen      |
| Ligustrum vulgare -     | Liguster            |
| Rosa in Arten -         | Wildrose            |
| Sambucus nigra -        | Holunder            |
| Syringa vulgaris -      | Flieder             |
| Viburnum lantana -      | Schneeball          |
| Viburnum opulus -       | Gemeiner Schneeball |

## V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.02 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I 2013, S. 1748).

Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I 2013, S. 1748).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.21 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I 2011, S. 1509).

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. 2154).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UNVG) in der Fassung der Entscheidung vom 24.02.2010 (BGBl. I 2010, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 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 31.03.1994 (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. 24).

**Hinweise:**

**DIN-Normen und sonstige Regelwerke**

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen oder sonstigen Regelwerke zu Umweltbelangen können bei der Bearbeitung der Aufgaben der Stadt Mainz während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Zu weiteren genannten DIN-Normen oder sonstigen Regelwerken erteilt der Stadtplanungsamt der Stadt Mainz entsprechend Auskunft.

| Ausstellung  |  | Ergebnis         |  | Datum    |  | Unterschrift |  |
|--------------|--|------------------|--|----------|--|--------------|--|
| 60 - Baumaat |  | Kataster geprüft |  | 06.02.15 |  | i. d. Offiz. |  |

| CAD - Planenelemente     |                      |          |             |  |
|--------------------------|----------------------|----------|-------------|--|
| Planetitel               | Datenebene           | Stand    | Ort / Platz |  |
| Plan, Legende, Layout    | Bplan 110 2.2.dwg    | 17.08.15 |             |  |
| Digitale Stadtgrundkarte | SGK He 2.2.1 UTM.dwg | 10.02.15 |             |  |
| textuelle Festsetzungen  | 2-11-He1.2.2.docx    | 18.08.15 |             |  |

| Vorhabenenträger                               |  | Datum    |  | Unterschrift |  |
|------------------------------------------------|--|----------|--|--------------|--|
| BGP AG, Gesellschaft für Immobilienentwicklung |  | 27.06.15 |  | [Signature]  |  |
| Südendstr. 14, 74076 Heilbronn                 |  |          |  |              |  |

| Verfahren                                                                                                                                                                          |  | Genehmigung          |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------|--|
| 1. Einleitungsbeschluss durch den Stadtrat zur Durchführung eines Satzungsprojekts, für einen städtebaulichen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 1 BauStätt v. 1976 § 1 Abs. 1 BauStätt |  | 09.04.14<br>09.05.15 |  |
| 2. Ortszweite Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 1 Abs. 1 BauStätt                                                                                                 |  | 09.05.14<br>22.05.15 |  |
| 3. Beschluss über die Anwendung des § 13 a BauStätt                                                                                                                                |  | 09.04.14             |  |
| 4. Ortszweite Bekanntmachung des Beschlusses über die Anwendung des § 13 a BauStätt                                                                                                |  | 09.05.14             |  |
| 5. Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 12 a Abs. 1 BauStätt bzw. Auslegung vom 10.06.14 bis 27.06.14                                                                          |  | 09.05.14             |  |
| 6. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 13 Abs. 1 BauStätt                                                                                                  |  | 09.05.15             |  |
| 7. Ortszweite Bekanntmachung des Orts- und der Dauer-Auslegung vom 02.06.15 bis 03.07.15                                                                                           |  | 22.05.15             |  |
| 8. Beschluss zur erneuten / eingeschränkten öffentl. Auslegung gemäß § 13 Abs. 1 BauStätt aufgrund der Änderung des Satzungsentwurfes                                              |  |                      |  |
| 9. Ortszweite Bekanntmachung des Orts- und der Dauer-ernstl. eingeschränkten Auslegung vom 14.07.15                                                                                |  |                      |  |
| 10. Unterrichtung des Schriftführers/entsprechend Vorhabenträger gemäß § 12 Abs. 1 BauStätt                                                                                        |  |                      |  |
| 11. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 10 Abs. 1 BauStätt                                                                                                                |  |                      |  |
| 12. Genehmigung der höheren Verwaltungshoheit gemäß § 10 Abs. 1 BauStätt                                                                                                           |  |                      |  |
| 13. Bekanntmachung des Beschlusses / der Genehmigung und Hochheben gemäß § 10 Abs. 1 BauStätt                                                                                      |  |                      |  |
| 14. Ausfertigung                                                                                                                                                                   |  |                      |  |

| Bearbeiter       |  | Schnitt  |  | Strauß  |  | Strobach |  | Neumert |  | Strobach |  |
|------------------|--|----------|--|---------|--|----------|--|---------|--|----------|--|
| Zeichner/in      |  | Strobach |  | Neumert |  | Strobach |  |         |  |          |  |
| Abteilungsleiter |  | Strobach |  | Neumert |  | Strobach |  |         |  |          |  |

| Amtsleiter   |  | Mauz         |  | Ausfertigung/Mauz |  |
|--------------|--|--------------|--|-------------------|--|
| Ingsternhorn |  |              |  |                   |  |
|              |  |              |  |                   |  |
|              |  |              |  |                   |  |
|              |  |              |  |                   |  |
|              |  | Beigeordnete |  | Oberbürgermeister |  |

# Landeshauptstadt Mainz

## Stadtplanungsamt

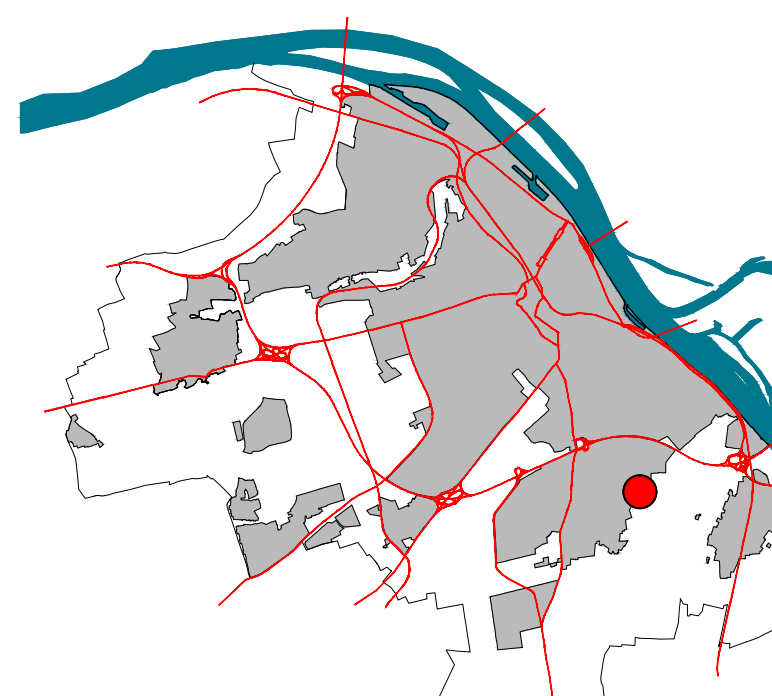
### Vorhabenbezogener Bebauungsplan

### Satzungsbeschluss

## "Frankenhöhe - VEP"



Landeshauptstadt  
Mainz



Landeshaup  
Mainz

A map of the Mainz region in Germany. The Main river is shown in blue, flowing from the top left towards the bottom right. The city of Mainz is highlighted in grey. A network of red lines represents roads or railways, with a red dot marking a specific location in the eastern part of the city. The map is set against a light blue background.