

# Landeshauptstadt Mainz

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan

Satzungsbeschluss

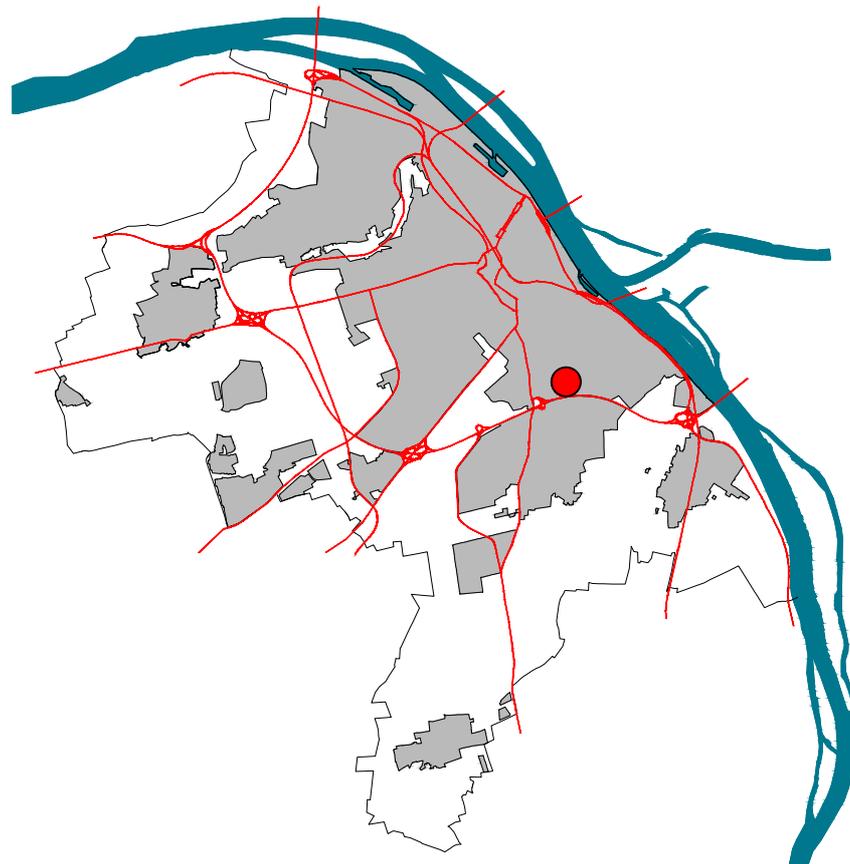
W 104

## "Heiligkreuz - Areal" - Teil 2 - Textliche Festsetzungen und Hinweise

Der Bebauungsplan besteht aus Teil 1 (Planzeichnung) und Teil 2 (Textliche Festsetzungen und Hinweise)



Landeshauptstadt  
Mainz



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "Heiligkreuz-Areal (W 104)"

## 1. *Planungsrechtliche Festsetzungen*

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

#### 1.1.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

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

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sind im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet nur im Erdgeschoss in den im Plan gekennzeichneten Bereichen (A1) und (A2) zulässig (§ 1 Abs. 7 BauNVO).

In den im Plan gekennzeichneten Bereichen (A1) ist im Erdgeschoss die Errichtung von Wohnungen und Stellplätzen unzulässig (§ 1 Abs. 7 BauNVO).

#### 1.1.2 **Mischgebiet (MI)**

Das im Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet (MI) dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,

- Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

Im festgesetzten Mischgebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Die im Mischgebiet (MI) zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind ausschließlich im Erdgeschoss zulässig (§ 1 Abs. 7 BauNVO).

### 1.1.3 Sondergebiet – Geschäfts- und Nahversorgungszentrum (SO)

Das im Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet – Geschäfts- und Nahversorgungszentrum (SO 1) dient vorwiegend der Unterbringung eines Lebensmittelvollsortimenters, kleinerer Läden sowie ergänzender gewerblicher Nutzungen und Wohnungen.

Zulässig sind:

- Ein Lebensmittelmarkt (Vollversorger) mit einer maximalen Verkaufsfläche bis 1.500 m<sup>2</sup>,
- Der Versorgung des Gebietes dienende Läden mit bis zu je 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Wohngebäude.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet – Geschäfts- und Nahversorgungszentrum (SO 2) dient vorwiegend der Unterbringung eines Drogeriemarktes, einer Kindertagesstätte, kleinerer Läden sowie ergänzender gewerblicher Nutzungen und Wohnungen.

Zulässig sind:

- Ein Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche bis 700 m<sup>2</sup>,
- Der Versorgung des Gebietes dienende Läden mit bis zu je 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- Eine Kindertagesstätte,
- Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Wohngebäude.

Im Sondergebiet (SO 1) und im (SO 2) sind Einzelhandelsbetriebe mit den folgenden zentrenrelevanten Sortimenten ohne kurzfristigen Nahversorgungscharakter unzulässig:

- Haushaltswaren, Glas, Geschirr, Porzellan

- Bekleidung Lederwaren, Schuhe
- Baby- und Kinderartikel
- Informations- und Kommunikationselektronik (Computer, Telefone, Peripheriegeräte, Software und Zubehör)
- TV, Hifi- und Unterhaltungselektronik
- Ton- und Bildträger
- Foto, Video, Optik
- Elektroartikel (außer Bau- und Installationsmaterial)
- Elektrogeräte (außer Elektrowerkzeuge)
- Nähmaschinen
- Uhren und Schmuck
- Instrumente und Musikalien
- Campingartikel (außer Großteile)
- Spielwaren, Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe, Badebekleidung und -artikel außer
  - Sportgroßgeräte generell,
  - Geräte, Funktionsartikel und Funktionsbekleidung, die ausschließlich zur Ausübung einer der folgenden spezifischen Sportarten dienen:
    - Golf
    - Motorradfahren
    - Reiten
    - Fechten
    - Segeln, Surfen, Rudern, Paddeln
    - Tauchen
    - Motor- und Segelflug (nicht Modellflug)
    - Drachenfliegen, Gleitschirmfliegen, Fallschirmspringen, Ballonfahren
- Waffen, Jagdbedarf (außer Großteile)
- Kunst und Antiquitäten (außer Möbel)
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- Textilien, Heimtextilien
- Geschenkartikel, Bastelartikel und Kunstgewerbe

Die im Sondergebiet (SO 1) und (SO 2) zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind ausschließlich im Erdgeschoss zulässig.

Die Errichtung von Wohnungen im Erdgeschoss ist (gem. § 1 Abs. 7 BauNVO) im festgesetzten Sondergebiet (SO 1) und (SO 2) unzulässig.

Vergnügungsstätten sind im festgesetzten Sondergebiet (SO 1) und (SO 2) unzulässig.

#### 1.1.4 **Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)**

Das im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (eingeschränktes Gewerbegebiet).

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Die gemäß § 8 BauNVO zulässigen Lagerplätze und Vergnügungstätten sind nicht Bestandteil des eingeschränkten Gewerbegebietes und somit unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

#### 1.1.5 **Einzelhandel**

In dem festgesetzten Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) gemäß § 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Getränke außer in großen Gebinden
- Drogeriewaren und Kosmetikartikel
- Sanitätswaren, Pharmazie
- Bücher und Zeitschriften
- Papier und Schreibwaren, Büroartikel (außer Büromöbel und Büromaschinen)
- Haushaltswaren, Glas, Geschirr, Porzellan
- Bekleidung Lederwaren, Schuhe
- Baby- und Kinderartikel
- Informations- und Kommunikationselektronik (Computer, Telefone, Peripheriegeräte, Software und Zubehör)
- TV, Hifi- und Unterhaltungselektronik
- Ton- und Bildträger
- Foto, Video, Optik
- Elektroartikel (außer Bau- und Installationsmaterial)
- Elektrogeräte (außer Elektrowerkzeuge)

- Nähmaschinen
- Uhren und Schmuck
- Instrumente und Musikalien
- Campingartikel (außer Großteile)
- Spielwaren, Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe, Badebekleidung und -artikel außer
  - Sportgroßgeräte generell,
  - Geräte, Funktionsartikel und Funktionsbekleidung, die ausschließlich zur Ausübung einer der folgenden spezifischen Sportarten dienen:
    - Golf
    - Motorradfahren
    - Reiten
    - Fechten
    - Segeln, Surfen, Rudern, Paddeln
    - Tauchen
    - Motor- und Segelflug (nicht Modellflug)
    - Drachenfliegen, Gleitschirmfliegen, Fallschirmspringen, Ballonfahren
- Waffen, Jagdbedarf (außer Großteile)
- Kunst und Antiquitäten (außer Möbel)
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- Textilien, Heimtextilien
- Geschenkartikel, Bastelartikel und Kunstgewerbe
- Schnittblumen

In Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind diese aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente als branchentypische Randsortimente auf einer Verkaufsfläche von bis zu 5 % des Einzelhandelsbetriebes zulässig.

Im Baufeld 27 sind zudem auch Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten ausnahmsweise zulässig:

- Schnittblumen
- Glas, Geschirr, Porzellan (mit friedhofsgebundenem Warenangebot)

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

### **1.2.1 Grundflächenzahl GRZ**

Innerhalb der Baufelder 1 - 4 im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die zulässige Grundfläche gem. § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Errichtung von Tiefgaragen, bis zu einer GRZ von 0,8 betragen.

Innerhalb der Baufelder 5 - 26 im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die zulässige Grundfläche gem. § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Errichtung von Tiefgaragen, die inkl. Erdüberdeckung auch bis 1,5 m über das Geländeniveau hervortreten können, bis zu einer GRZ von 1,0 betragen.

Im festgesetzten Sondergebiet (SO) darf die zulässige Grundfläche gem. § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Errichtung von Stellplätzen und deren Zufahrten, bis zu einer GRZ von 1,0 betragen.

### 1.2.2 **Höhe baulicher Anlagen**

Die maximal zulässige Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (absolute Gebäudehöhe) beträgt, sofern nicht durch Planeintrag festgesetzt, für die Gebäudeteile:

#### im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit Ausnahme des Baufeldes 17

mit I Vollgeschoss	4,0 m
mit II Vollgeschossen	7,0 m
mit III Vollgeschossen	11,0 m
mit IV Vollgeschossen	13,0 m
mit V Vollgeschossen	15,5 m

#### im Sondergebiet (SO)

mit I Vollgeschoss	7,5 m
mit IV Vollgeschossen	16,5 m
mit V Vollgeschossen	19,5 m
mit VI Vollgeschossen	22,5 m

#### im Mischgebiet (MI)

mit I Vollgeschossen	5 m
mit II Vollgeschossen	8 m
mit IV Vollgeschossen	14 m

### 1.2.3 **Bezugspunkt**

Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der festgesetzten Mindestoberkanten und maximal zulässigen Oberkanten der baulichen und sonstigen Anlagen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist die im Plan festgesetzte Sockelhöhe im jeweiligen Baufeld.

Bei Baufeldern im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) für die keine Sockelhöhe im Plan definiert ist (*Baufeld 1-4, 17 und 22*), sowie für die übrigen Gebietskategorien gilt die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen an der Hinterkante Gehweg, bezogen auf die jeweilige Gebäudemitte als Bezugspunkt für die getroffene Höhenfestsetzung. Die Höhenlage der Verkehrsfläche ist durch Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln.

Bei Gruppierung von baulichen und sonstigen Anlagen ist diese Regelung für jede einzelne bauliche oder sonstige Anlage gesondert anzuwenden.

#### **1.2.4 Überschreitung der zulässigen Oberkanten**

Durch technische Anlagen und Dachaufbauten (z. B. Fahrstuhlanlagen, Solaranlagen, Klimageräte) können die festgesetzten maximal zulässigen Oberkanten der baulichen und sonstigen Anlagen ausnahmsweise und soweit funktional erforderlich um maximal 3,00 m überschritten werden.

Diese technischen Anlagen und Dachaufbauten dürfen max. 25% der Dachfläche in Anspruch nehmen, müssen mindestens 3,00 m von den straßenseitigen Außenwänden der Gebäude zurücktreten und sind in Gruppen zusammenzufassen und vollständig einzuhausen.

Im festgesetzten Eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) darf die festgesetzte maximal zulässige Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen ausnahmsweise für Antennenanlagen, soweit funktional erforderlich, auch um bis zu 8,00 m überschritten werden.

### **1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

#### **1.3.1 Abweichende Bauweise a**

In der abweichenden Bauweise "a1" sind die Gebäude innerhalb der Baufenster in geschlossener Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand als durchgehender Gebäuderiegel zu errichten. Bereiche mit nur einem Vollgeschoss dürfen ausnahmsweise unbebaut bleiben.

In der abweichenden Bauweise "a2" dürfen die Gebäude in offener Bauweise ohne Begrenzung ihrer Länge errichtet werden.

#### **1.3.2 Baulinien / Baugrenzen**

In den Baufeldern 5 bis 26 und im Baufeld 30 ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen auch durch untergeordnete Bauteile unzulässig.

In den übrigen Baufeldern, sowie an den durch Planeintrag gekennzeichneten Fassaden, können die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise auf bis zu 25% der jeweiligen Fassadenlänge durch untergeordnete Bauteile, ab dem 1. Obergeschoss, um bis zu 1,50 m überschritten werden.

In den Baufeldern 24 und 26 können die durch Planeintrag festgesetzten rückwärtigen Baugrenzen ausnahmsweise auf bis zu 25% der jeweiligen Fassadenlänge durch untergeordnete Bauteile, ab dem 1. Obergeschoss, um bis zu 1,50 m überschritten werden.

Eine Unterschreitung der Baulinien ist auf bis zu 20 % der jeweiligen Fassadenlänge um bis zu 1,5 m zulässig.

Im Sondergebiet (SO) darf die festgesetzte Baulinie ausnahmsweise im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss auf der gesamten Länge der Fassade unterschritten werden (Arkaden).

## **1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und Nr. 22 BauGB)

### **1.4.1 Stellplätze**

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes ist die Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen und Garagen unzulässig.

### **1.4.2 Nebenanlagen**

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes ist die Errichtung von oberirdischen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

### **1.5.1 Tiefgaragenzufahrten**

Innerhalb der Baufelder 5 - 26 im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist die Errichtung von Tiefgaragenzufahrten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **1.5.2 Grundstückszufahrten**

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Grundstücks Ein- und Ausfahrten nur bis zu einer Breite von maximal 6 m zulässig.

## **1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **1.6.1 Versiegelung**

Der Anteil befestigter Flächen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken:

Nicht überdachte Zuwege, Fuß- und Radwege, sowie ebenerdige Kfz-Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten – soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen – ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

### **1.6.2 Installation von Nistgeräten**

An den durch Planeintrag mit "F" festgesetzten Fassaden von zu errichtenden Gebäuden ist je ein Wochenstubenkasten mit 10 laufenden Metern Spaltenquartiere zu montieren.

An den durch Planeintrag mit "N 1" festgesetzten Standorten zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen von Bäumen sind Meisennistkästen zu installieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

An den durch Planeintrag mit "N 2" festgesetzten Standorten zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen von Bäumen sind Halbhöhlen-/Nischenkästen für Vögel zu installieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

An den durch Planeintrag mit "N 3" festgesetzten Standorten zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen von Bäumen sind Spechtersatzhöhlen zu installieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind 15 Meisenkästen und 10 Halbhöhlen-/Nischenkästen an jeweils verschiedenen bestehenden Bäumen aufzuhängen.

## **1.7 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

### **1.7.1 Baumpflanzungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Begrünungsmaßnahmen ausschließlich heimische standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Unter den Bäumen sind jeweils Pflanzscheiben von mind. 6 qm Größe bzw. mind. 12 cbm durchwurzelbarem Raum vorzusehen. Die Pflanzscheiben sind durch geeignete Maßnahmen vor Überfahren bzw. sonstigen Beeinträchtigungen zu schützen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig nachzupflanzen.

Von den zeichnerisch festgesetzten Standorten für Baumpflanzungen kann in geringem Umfang abgewichen werden. Zwingend vorgeschrieben ist die Anzahl der im Plan festgesetzten Bäume.

### **1.7.2 Flächen für Anpflanzungen**

Pflanzfläche "P1"

Auf der festgesetzten Fläche "P1" zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 21 heimische standortgerechte Bäume als Hochstamm, mit einem Stammumfang von mindestens 18/20cm in einer Reihenpflanzung von Norden nach Süden anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzfläche "P2"

Auf der festgesetzten Fläche "P2" zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine durchgehende Heckenpflanzung in einer Höhe von 1,0 bis 1,5 m aus heimischen standortgerechten Arten in einer Dichte von 2,5 Pflanzen/m<sup>2</sup> in wechselnder Verwendung von Individuen einer Art in unregelmäßigen Abständen von 1,5 bis 4 m anzupflanzen zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzfläche "P3"

Der bestehende Baum- und Gehölzbestand innerhalb der Fläche "P3" ist dauerhaft zu erhalten und so mit heimischen standortgerechten Bäumen und

Sträuchern zu ergänzen, dass ein Deckungsgrad von 90% erreicht wird. 10% der Fläche ist mit krautigen Pflanzen zu begrünen. Bei Abgängigkeit einzelner Baum- und Gehölzbestandteile sind diese jeweils gleichwertig zu ersetzen.

### 1.7.3 ***Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen***

Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig an Ort und Stelle zu ersetzen; diese sind ebenfalls dauerhaft zu erhalten. Bei der Neupflanzung sind die Baumstandorte nach Maßgabe der Festsetzung 1.7.1 herzustellen bzw. dahingehend zu optimieren.

Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume im Bereich des Schutzstreifens der bestehenden Wasserleitung entlang der Hechtsheimer Straße sind dauerhaft zu erhalten und dürfen nur bei begründetem Erfordernis zum Schutz der Leitungstrasse gefällt werden. Die Bäume sind bei Abgang außerhalb des Schutzstreifens zu ersetzen. Bei der Neupflanzung sind die Baumstandorte nach Maßgabe der Festsetzung 1.7.1 herzustellen bzw. dahingehend zu optimieren.

### 1.7.4 ***Dachbegrünung***

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung sind bei einer zusammenhängenden Fläche ab 10 qm zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist mindestens eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus. Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dachein- und Aufbauten bis zu einem Anteil von max. 30% der Gesamtdachfläche sind von der Begrünungspflicht ausgeschlossen.

### 1.7.5 ***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 mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, sofern sie eine Größe von mindestens 20 qm aufweisen. Die Pflanzungen sind gemäß der guten fachlichen Praxis auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind straßenbündige Wandflächen der im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Sockelbereiche.

### 1.7.6 ***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.

Für die Erdaufschüttungen über Drainschicht sind folgende Mindeststärken festgesetzt:

Rasen/ niedrige Bepflanzung:	60 cm
hochwachsende Sträucher	100 cm
Bäume:	150 cm

#### 1.7.7 **Stellplätze**

Je angefangene 4 ebenerdige PKW-Stellplätze sind mit mindestens einem groß- oder mittelkronigen Laubbaum (Stammumfang 18/20 gemessen in 1m Höhe) zu überstellen. Die im Bereich der Stellplätze erhaltenen Bäume können dabei angerechnet werden.

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

Das durch Planeintrag festgesetzte Gehrecht "G" ergeht zugunsten der Allgemeinheit und schließt die Nutzungsrechte für den Fahrradverkehr mit ein. Innerhalb der Fläche "G" ist eine Durchwegung mit einer Mindestbreite von 3,0 m herzustellen und an die angrenzenden festgesetzten Verkehrsflächen anzuschließen.

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

Das festgesetzte Leitungsrecht "L" ergeht zugunsten der berechtigten Ver- und Entsorgungsträger sowie der angrenzenden privaten Grundstücksnutzer und dient der Sicherstellung der Erschließung der angrenzenden Grundstücke.

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

#### 1.9.1 **Lärmpegelbereiche**

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb der in Abbildung 1 gekennzeichneten Flächen, sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise vom November 1989 auszubilden. (Siehe nachfolgende Tabelle). Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Abbildung 1: Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109



Tabelle 1: Lärmpegelbereiche und erforderliche Gesamtschalldämmmaße der Außenbauteile nach DIN 4109 vom November 1989

Lärmpegelbereich	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,res}$ in dB)		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume und ähnliches
[-]	[dB]	[dB]	[dB]
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.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

### 1.9.2 Außenwohnbereiche

Balkone und Terrassen sind im Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 nicht zulässig. Hiervon kann abgewichen werden, wenn aufgrund von Abschirmungen durch das eigene Gebäude geringere Lärmpegel vorliegen.

Hiervon kann ausnahmsweise auch abgewichen werden, wenn die Außenwohnbereiche als Wintergärten ausgeführt werden.

### 1.9.3 Grundrissorientierung aufgrund des Verkehrslärms

In den in der Planzeichnung mit "S 1" gekennzeichneten Bereichen sind Wohnungen so anzuordnen, dass sie von mindestens einer ruhigen, straßenabgewandten Fassade her belichtet und belüftet werden. Hier sind mindestens 50 % der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume nach der lärmabgewandten Fassade hin zu orientieren oder durch vorgelagerte Wintergärten zu schützen und diese über eine lärmabgewandte Fassade zu belüften.

### 1.9.4 Orientierung der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen

In den in der Planzeichnung mit "S 1" gekennzeichneten Bereichen, die am Tag an den straßenzugewandten Fassaden mit einem Beurteilungspegel von mehr als 64 dB(A) beaufschlagt sind, sind für Wohnnutzungen an diesen Fassaden keine zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 November 1989 (einzusehen beim Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz) zulässig.

Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn

1. vor mindestens einem Fenster des jeweiligen Aufenthaltsraums durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte belüftete Wintergärten, verglaste belüftete Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt ist, dass vor diesem Fenster am Tag ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) nicht überschritten wird, oder
2. der jeweilige Aufenthaltsraum auch über Fenster an Fassaden mit einem Beurteilungspegel von nicht mehr als 64 dB(A) am Tag verfügt.

Darüber hinaus kann hiervon ausnahmsweise für einen Schlafräum pro Wohnung abgewichen werden, wenn dieser mit schallgedämmten Belüftungseinrichtungen ausgestattet wird.

### 1.9.5 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen aufgrund des Fluglärms

In der Nacht zum Schlafen genutzte Räume sind im gesamten Geltungsbereich mit aktiven schallgedämmten Belüftungseinrichtungen auszustatten.

### 1.9.6 Lärmkontingentierung

Auf den in der nachfolgenden Abbildung dargestellten Teilflächen im festgesetzten Gewerbegebiet sind nur Vorhaben zulässig, deren abgestrahlte Schallemissionen zusammen die für die Teilflächen festgesetzten, in der nachfolgenden Tabelle genannten Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 (Dezember 2006) weder tags (06.00-22:00 Uhr) noch nachts (22.00-06:00 Uhr) in den in der Abbildung dargestellten Sektoren überschreiten. Die sektorbezogenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung der Teilflächen pro Quadratmeter an.

Abbildung 2: Geräuschkontingentierung

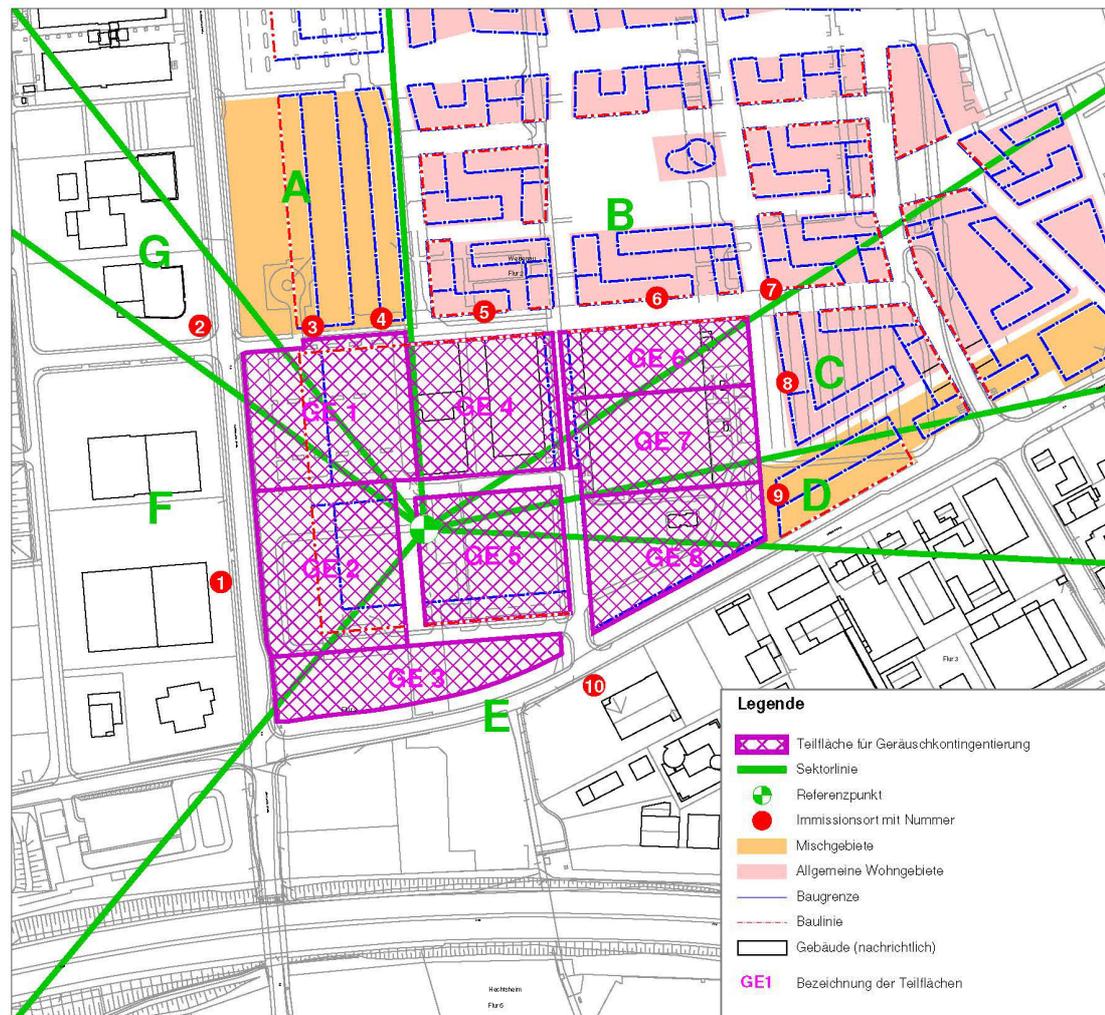


Tabelle 2: LEK tags und nachts in dB(A)/m<sup>2</sup>

Teilfläche	$L_{EK} + L_{EK,zus}$ tags/nachts [dB(A)/m <sup>2</sup> ] in Richtung des Sektors						
	A	B	C	D	E	F	G
GE 1	61/46	56/40	55/40	60/44	61/47	60/46	66/50
GE 2	64/49	59/43	58/43	63/47	64/50	63/49	69/53
GE 3	66/51	61/45	60/45	65/49	66/52	65/51	71/55
GE 4	61/47	56/41	55/41	60/45	61/48	60/47	66/51
GE 5	66/46	61/40	60/40	65/44	66/47	65/46	71/50
GE 6	63/48	58/42	57/42	62/46	63/49	62/48	68/52
GE 7	63/51	58/45	57/45	62/49	63/52	62/51	68/55
GE 8	63/46	58/40	57/40	62/44	63/47	62/46	68/50

Lage des Referenzpunkts in UTM-Koordinaten:

Rechtswert: 448552

Hochwert: 5536336

Tabelle 3: Richtungswinkel der Sektoren

Sektor	Richtungswinkel der Sektoren (Norden = 0 °, Drehung im Uhrzeigersinn)	
	Anfang	Ende
A	322	356
B	356	57
C	57	76
D	76	93
E	93	220
F	220	306
G	306	322

Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  der Betriebsgeräusche des Vorhabens das oder die dem Betriebsgrundstück zugeordneten Immissionskontingente  $L_{IK}$  an dem jeweiligen Immissionsort nach Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 (Dezember 2006) nicht überschreiten.

$L_r$ : Beurteilungspegel am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs entsprechend den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung.

$L_{IK}$ : Das zulässige Immissionskontingent ergibt sich aus den sektorbezogenen Emissionskontingenten  $L_{EK}$  unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung  $D_L$  im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende

*Summation der Immissionskontingente  $L_{IK}$  der verschiedenen Teilflächen am Immissionsort.*

Für die Ermittlung des zulässigen Immissionskontingents  $L_{IK}$  sind die Immissionsorte außerhalb der Flächen, für die  $L_{EK}$  festgesetzt werden, maßgeblich. Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Dezember 2006), Abschnitt 5.

Betriebe und Anlagen sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (06:00 - 22:00 Uhr) und in der Nacht (22:00 - 06:00 Uhr) mindestens um 15 dB unterschreitet.

Es ist ausnahmsweise zulässig, die Geräuschkontingente eines Grundstücks oder Teile davon einem anderen Grundstück zur Verfügung zu stellen, soweit sichergestellt ist, dass die sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten  $L_{EK}$  ergebenden insgesamt maximal zulässigen Immissionswerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

#### **1.9.7 *Anlieferung Einzelhandel***

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) ist die Anlieferung der zulässigen Einzelhandelsbetriebe nur auf der Westseite der Gebäude zulässig.

Die Ladezonen mit Entladerampen für die Andienung der Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb der Gebäude unterzubringen und durch Tore zu verschließen.

#### **1.9.8 *Stellplatzanlage Einzelhandel***

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) sind die Fahrgassen der oberirdischen Stellplatzanlagen mit Asphalt-Belag auszuführen.

#### **1.10 *Bedingtes Baurecht*** *(§ 9 Abs. 2 BauGB)*

In dem in der nachfolgenden Abbildung gekennzeichneten Bereich ist eine Wohnnutzung so lange unzulässig, bis die Minderungsmaßnahmen an den bestehenden Schallquellen auf den Gebäuden 67 (Rechenzentrum) und 64 (Polizei) und dem Betriebsgelände der Sensitec GmbH gemäß der nachfolgenden Tabelle umgesetzt sind. (schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Fritz GmbH, Stand 28.07.2016)

Abbildung 3: Bedingtes Baurecht

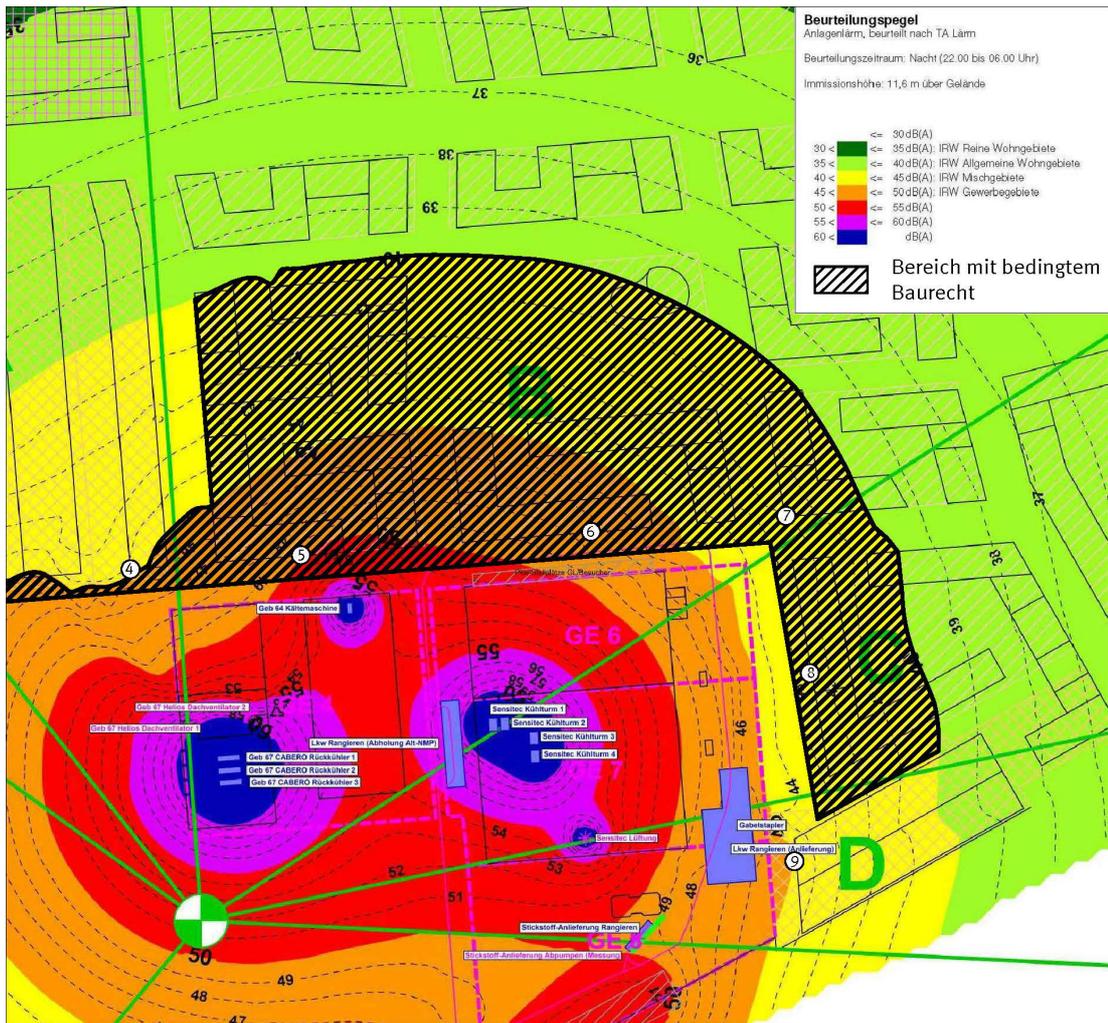


Tabelle 4: Minderungspegel bzw. Zielwert immissionsortbezogen in dB(A)

Anlage	Immissionsort									
	IP 4		IP 5		IP 6		IP 7		IP 8	
	Minderung	Zielwert	Minderung	Zielwert	Minderung	Zielwert	Minderung	Zielwert	Minderung	Zielwert
Rückkühler Geb. 67	-6,4	35,5	-8,5	34,6	-6,7	33,0	-9,3	27,0	-10,4	26,2
Kältemaschine Geb. 64	-16,6	20,7	-18,6	28,4	-17,3	18,6	-15,9	13,0	-17,8	13,7
Kühltürme Sensitec	-8,6	27,9	-13,1	30,6	-12,8	33,8	-9,9	30,8	-8,5	34,7

### 1.11 Höhenlage baulicher und sonstiger Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) in den Baufeldern 5 – 16, 18 - 21 und 23 - 26 ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens von Wohnungen zwingend auf der im Plan festgesetzten Sockelhöhe zu errichten.

In den Baufeldern 5 – 16, 18 - 21 und 23 - 26 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf der im Plan festgesetzten Höhe als bauliche Sockel gegenüber dem öffentlichen Raum herzurichten. Der Höhenversprung innerhalb der einzelnen Baufelder kann in seiner Lage von der eingetragenen Position abweichen.

## **2. Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen** (§ 88 LBauO, § 9 Abs. 4 BauGB)

### **2.1 Dachform**

Innerhalb des Bebauungsplans sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 5° zulässig.

### **2.2 Mülltonnenstandplätze**

Mülltonnen oder Müllbehälter sind in den Baufeldern 5-23 und 31-33 innerhalb der Gebäude unterzubringen.

Im übrigen Geltungsbereich sind Mülltonnen oder Müllbehälter in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Ummauerung der Sicht und der Sonneneinstrahlung zu entziehen und intensiv mit hochwachsenden Gehölzen oder durch rankende Pflanzen einzugrünen.

### **2.3 Werbeanlagen**

2.3.1 Werbepylone und Werbetürme sind unzulässig.

2.3.2 Im festgesetzten "Eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE)" sind an oder auf Gebäuden im Sinne der LBauO Werbeanlagen oberhalb des Schnittpunktes "Wand-Dach" (Überdachwerbung) und Werbeanlagen an Fassaden, die den Schnittpunkt "Wand-Dach" überschreiten, unzulässig.

2.3.3 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA), im Mischgebiet (MI), sowie im Sondergebiet (SO) sind Werbeanlagen oberhalb der Fensterbrüstung des 1. OG unzulässig.

2.3.4 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen maximal 5%, im eingeschränkten Gewerbegebiet maximal 25% der Wandfläche pro Gebäudeseite überdecken. Die maximal zulässige Größe gilt auch für Werbeanlagen in Einzelbuchstaben. Hier bemisst sich die Größe der Werbeanlage nach der Fläche des fiktiven Rechtecks, welches die Werbeanlage umschreibt.

2.3.5 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet darf die Größe einer Werbeanlage 2 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Die Größe einer Werbeanlage bemisst sich nach der Größe der Fläche eines fiktiven Rechtecks, welches die Werbeanlage umschreibt.

- 2.3.6 Werbeanlagen und sonstige Anlagen mit wechselndem, laufendem oder blinkendem Licht sowie Laserwerbung, Skybeamer oder vergleichbare Anlagen sind unzulässig.
- 2.3.7 In einem Bereich von 5 m parallel zur Hechtsheimer Straße und zum Heiligkreuzweg (jeweils gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie) sind Werbeanlagen ausgeschlossen.
- 2.3.8 Frei stehende Werbeanlagen sind inklusive der sichtbaren Verankerung mit dem Erdboden bis zu einer Höhe von 5,00 Metern, einer Breite von 2,00 Metern und einer Tiefe von 0,50 Metern zulässig.  
Je Grundstückszufahrt ist nur eine frei stehende Werbeanlage zulässig.
- 2.3.9 Fahnenmasten für Werbung sind maximal bis zu einer Höhe von 6,00 Meter zulässig. Je Grundstückszufahrt sind maximal vier Fahnenmasten für Werbung zulässig.

### **3. Hinweise**

#### **Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne**

Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich vollständig die Bebauungspläne "Südliche Erweiterung des Gewerbegebietes an der Hechtsheimer Landstraße (W 39)", "Friedhof am Heiligkreuzweg (W 94)" und "Heiligkreuzweg - Verkehr (W 43)", sowie Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der Hechtsheimer Landstraße (W 38)".

#### **Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Aufgrund § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen

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 m<sup>3</sup> 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 über Schluckbrunnen bzw. Rigolen bedarf wegen der damit verbundenen Verunreinigungsgefahr nach § 8 Abs.1 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die technischen Ausführungen der Versickerung, die Standorteignung sowie das Erlaubnis- und/oder Genehmigungsverfahren sind mit der Stadtverwaltung

Mainz abzustimmen. Ab 500 qm angeschlossene abflusswirksame Fläche je Versickerungsanlage ist die obere Wasserbehörde für das Erlaubnisverfahren zuständig.

### **Archäologische Funde**

Der nord-östliche Abschnitt des Planungsbereiches befindet sich innerhalb des Grabungsschutzgebietes "Göttelmannstraße G 80/08". Im Falle von Eingriffen ins Erdreich ist eine Genehmigung nach § 22 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) erforderlich. Eine frühzeitige Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Mainz, dem Bauamt, Abt. Denkmalpflege ist zu empfehlen.

Im Plangebiet kann möglicherweise das noch nicht vollständig erforschte Gebiet der untergegangenen Stiftskirche/Klosteranlage "Heiligkreuz" oder auch "Sankt Maria im Felde" berührt werden. Das Entdecken eines Kulturdenkmals ist zu vermuten. Daher sind Erd- und Bauarbeiten gemäß § 21 Abs. 2 DSchG der Denkmalfachbehörde, Direktion Landesarchäologie, Große Langgasse 29, 55116 Mainz (Tel.: 2016-300, Fax: 2016-333, E-Mail: [archaeologie-mainz@t-online.de](mailto:archaeologie-mainz@t-online.de)) rechtzeitig anzuzeigen. Auch hier ist eine frühzeitige Abstimmung mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie zu empfehlen.

Sollte es zu Funden und Befunden nach § 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in diesem Bereich kommen, sind diese gemäß § 17 Abs. 1 DSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde, Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Große Langgasse 29, 55116 Mainz (Tel.: 2016-300, Fax: 2016-333, E-Mail: [archaeologie-mainz@t-online.de](mailto: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.

Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Nach § 21 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und dazugehöriger Verwaltungsvorschrift können Träger öffentlicher oder privater Bau- und Erschließungsvorhaben, deren Gesamtkosten jeweils 500.000,00 EUR übersteigen, als Veranlasser im Rahmen des Zumutbaren zur Erstattung der Kosten erdgeschichtlicher oder archäologischer Nachforschungen und Ausgrabungen einschließlich der Dokumentation der Befunde verpflichtet werden. Diesbezüglich ist die frühzeitige Kontaktaufnahme des Vorhabenträgers mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie erforderlich.

### **Bodenschutz/ Altlasten**

Im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "W 104" können lokale Bodenverunreinigungen vorliegen, die mit den bisherigen Untersuchungen nicht festgestellt wurden. Daher ist bei allen Baugenehmigungsverfahren im räumlichen Geltungsbereich die obere Bodenschutzbehörde zu beteiligen und bei Eingriffen in den Boden eine gutachterliche Begleitung durch einen im Fachgebiet "Altlasten" tätigen

Sachverständigen vorzunehmen (Überwachung und Dokumentation durch einen Fachgutachter).

In den Bereichen,

- die noch nicht oder nicht abschließend untersucht sind (wie z. B. Flächen, die zum Zeitpunkt der Untersuchung mit Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen bestanden waren), und
- auf welchen sensiblere Nutzungen als Gewerbe oder Wohnen - wie beispielsweise ein Betriebskindergarten – realisiert werden sollen,

sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren bzw. vor Baubeginn im Straßenraum Art und Umfang von (weiteren) Untersuchungen und Qualitätsanforderungen an den Oberbodenaufbau in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung mit der zuständigen oberen Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Dies gilt auch für Nutzungsänderungen, Umbau- oder Rückbaumaßnahmen.

Treten im Zuge der Maßnahmen bislang nicht bekannte Bodenkontaminationen auf, ist die zuständige obere Bodenschutzbehörde hinzuzuziehen und mit ihr die erforderlichen Maßnahmen zur Erkundung und Bewertung sowie ggf. Beseitigung oder Sicherung abzustimmen.

### **Besonderer Artenschutz**

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 BNatSchG sind zu beachten. Zur Vermeidung der Tötung, 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 1.10. bis zum 28.2. vorgenommen werden. Zum Schutz von gebäudebewohnenden Fledermäusen darf der Abriss von Gebäuden erst ab dem 1.11. bis zum 28.02. erfolgen. Außerhalb dieser genannten Zeiträume ist eine weitere artenschutzrechtliche Beurteilung erforderlich.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans können vor allem baumhöhlen- und gebäudebewohnende Fledermausarten und Vogelarten wie Haussperling, Blaumeise, Grünspecht, Turmfalke und die Türkentaube betroffen sein. Vor Beginn von Baumaßnahmen sowie aller Abriss-, Sanierungs- und Baumaßnahmen sind daher im Vorfeld Gebäude, Bäume und das Baufeld auf das Vorkommen o. g. Arten vertiefend zu untersuchen. Die im Plangebiet kartierte Population der Mauereidechse wird umgesiedelt; im Anschluss an diese Maßnahme ist in einem Zeitraum von 5 Jahren das Gelände auf das Vorkommen von Eidechsen zu untersuchen, um sicherzustellen, dass evtl. verbliebene Tiere - ggf. durch geeignete Maßnahmen - nicht gefährdet werden 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. des zum Bebauungsplan erstellten Artenschutzgutachtens zu realisieren. Es wird ausdrücklich auf das Fachgutachten "Fachbeitrag Artenschutzschutz", das Fachgutachten "Fachbeitrag Artenschutzschutz spezieller Teil Mauereidechse", sowie die Baumerhebung im Rahmen des Umweltberichtes verwiesen.

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 derzeitigen Stand der Technik entsprechend auszuführen.

Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeckeffekten 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 Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz berät gerne bei Artenschutzfragen.

#### 4. *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 04.05.2017 (BGBl. I 2017, S. 1057).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I 2017, S. 1057).

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 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I 2017, S. 1057).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 19 der Verordnung vom 13.10.2016 (BGBl. I 2016, S. 2258).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I 2010 S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.11.2016 (BGBl. I S. 2749).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I 2017, S. 626).

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 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. 2017, S. 21).

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutz-gesetz - **LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. 2016, S. 583).

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz–**LWG**) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27.11.2015 (GVBl. 2015, S. 383).

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.

## Verfahren

## Genehmigung

Verfahren	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	30.10.13 02.12.15 23.11.16
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	29.11.13 27.11.15 02.12.16
3. Ortsübliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung:	29.11.13 27.11.15
4. Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. Aushang vom                    bis                    :	10.12.13 08.12.15
5. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:	23.11.16
6. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer: Auslegung vom 12.12.16 bis 27.01.17 :	02.12.16
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		