

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "Neuer Quartiersplatz (N 87)"

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4, 5, 6, 10 BauNVO)

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Die im Bebauungsplan gemäß § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind zulässig:

- 1) Wohngebäude
- 2) die der Versorgung des Gebietes dienenden **Läden**, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- 3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig:

- 1) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- 2) Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind:

- 1) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 2) Gartenbaubetriebe,
- 3) Tankstellen.

#### 1.2 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Die im Bebauungsplan gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

In dem festgesetzten Mischgebieten sind zulässig:

- 1) Wohngebäude,
- 2) Geschäfts- und Bürogebäude,
- 3) Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 4) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- 5) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig:

- 1) Sonstige Gewerbebetriebe,
- 2) Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind:

- 1) Gartenbaubetriebe,
- 2) Tankstellen,
- 3) Vergnügungsstätten,
- 4) Einzelhandelbetriebe.

Ausgenommen von dieser Unzulässigkeit sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m §§ 16 -20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, die maximal zulässige Grundflächenzahl sowie die festgesetzte maximale Gebäudehöhe.

### 2.1 Grundflächenzahl gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m §§ 16, 19 BauNVO

Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen:

Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche in den allgemeinen Wohngebieten darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche in den Mischgebieten darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

### 2.2 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.

## 3. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen vor oder hinter die Baulinien ist bis zu einer Tiefe von maximal 0,50 m zulässig, sofern die Summe der Breiten aller vor- oder zurücktretenden Gebäudeteile kleiner als die Hälfte der Fassadenbreite ist.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen vor Baugrenzen ist zulässig, sofern die Summe der Breiten aller vortretenden Gebäudeteile kleiner als die Hälfte der Fassadenbreite ist.

#### **4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§14 und 23 BauNVO)

Oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Unterirdische Nebenanlagen und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Angrenzende im Eigentum der Stadt Mainz stehende Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung können mit unterbaut werden, auch mit privaten Nebenanlagen und Garagen.

#### **5. Geförderter Wohnungsbau** (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Beim Neubau von Gebäuden mit mehr als 10 Wohneinheiten sind 25% der neu entstehenden Wohnungen so zu errichten, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

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

##### 6.1 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen.

Abweichend von der *"Dachbegrünungssatzung für die Innenstadt und Neustadt von Mainz (DGS)"* vom 01.07.1993 haben im Plangebiet technischen Dachaufbauten zur Nutzung von Sonnenenergie keinen Vorrang vor der Dachbegrünung.

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich gegenseitig nicht aus. Verglaste Dachteile, technische Dachein- und -aufbauten sind von der Begrünungspflicht anteilig ausgeschlossen.

##### 6.2 Versiegelung

Der Anteil der versiegelten Flächen ist auf das unbedingte 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.

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

7.1 Das durch den Planeintrag festgesetzte Geh- und Fahrrecht „G+F“ ergeht zugunsten der Allgemeinheit.

7.2 Das durch Planeintrag festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht „G+F+L“ ergeht zu Gunsten der Allgemeinheit und der berechtigten Ver- und Entsorgungsträger.

**8. Maßnahmen für die Nutzung, Erzeugung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien**  
(§ 9 Abs. 1, Nr. 23b BauGB)

Soweit die neu geschaffenen Flachdächer und flach geneigten Dächer bis 20 Grad Dachneigung nicht durch verglaste Dachteile, technische Dachein- und –aufbauten genutzt werden, sind sie zur Nutzung solarer Energie vorzuhalten.

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

9.1 Anforderungen an die Gestaltung der Außenbauteile von Gebäuden aufgrund von Straßenverkehrslärmimmissionen

Entlang der durch Planeintrag mit „SM 1“ gekennzeichneten Baulinie an der Goethestraße sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Außenbauteile gemäß den Anforderungen – Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 vom November 1989 auszuführen. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und der Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

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

9.2 Einbau von schallgedämmten Lüftungsanlagen

Entlang der durch Planeintrag mit „SM1“ gekennzeichneten Baulinie ist bei jedem schutzbedürftigen Schlaf- und Kinderzimmer durch Schalldämmlüfter eine ausreichende Nennlüftung nach DIN 1949-6 sicher zu stellen.

## 10. Grünplanerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

### 10.1 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 in gleichwertiger Qualität zu ersetzen.

### 10.2 Pflanzungen von Bäumen

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 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung Fußgängerbereich/ Quartiersplatz sind für die Anpflanzung mittelkronige Bäume zu verwenden.

Das Anpflanzen von straßenbegleitenden Bäumen auf der Nord-Ost-Seite der Wallaustraße im Straßenabschnitt zwischen Lahnstraße und Goethestraße ist erst nach Verlegung der unterirdischen Leitungen oder mit entsprechendem Sicherheitsabstand und Schutz, zulässig.

### 10.3 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.

### 10.4 Stellplatzbegrünung

Je angefangene 4 ebenerdige (PKW-) Stellplätze ist mindestens 1 groß- oder mittelkroniger Laubbaum (Stammumfang 18/20 gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Unter den Bäumen sind jeweils Pflanzscheiben von mind. 6 m<sup>2</sup> Größe und bzw. mind. 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Raum vorzusehen. Die Pflanzscheiben sind durch geeignete Maßnahmen vor Überfahren zu schützen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig nachzupflanzen.

### 10.5 Tiefgaragenbegrünung

Decken von Tiefgaragen, die nicht überbaut werden oder als Erschließungs- und Wegeflächen dienen, sind mit einer Bodensubstratschicht zu überdecken und als Vegetationsflächen anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Bei Rasen und niedrigen Sträuchern ist eine Bodensubstratschicht von 60 cm, bei hochwachsenden Sträuchern von 100 cm und bei Bäumen von 150 cm zu verwenden.

## 10.6 Begrünung

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind – soweit diese nicht für Zuwege, Zufahrten, Nebenanlagen, Stellplätze etc. benötigt werden – zu mindestens 60% (in WA-Gebieten) bzw. 40% (in MI-Gebieten) zu begrünen. Dabei sind auf mindestens 20% dieser Flächen heimische, standortgerechte Gehölze anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Je angefangene 100 m<sup>2</sup> der gärtnerisch oder als Grünfläche angelegten Fläche ist mindestens ein groß- oder mittelkroniger Laubbaum (Stammumfang 18/20 gemessen in 1m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist vorrangig heimische und standortgerechte Vegetation gemäß der Pflanzenvorschlagsliste zu verwenden.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LbauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

### 1. Werbeanlagen

In allen WA- und MI-Gebieten sind Werbeanlagen oberhalb der Fensterbrüstung des 1. OG unzulässig.

In allen WA- und MI-Gebieten sind je Geschäftsbetrieb maximal 2 Werbeanlagen zulässig.

Die Größe einer Werbeanlage darf 2,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Größe einer Werbeanlage bemisst sich nach der Größe der Fläche innerhalb eines fiktiven Rechtecks, welches die Werbeanlage umschreibt.

Beweglich (laufende) Werbungen und solche, die im Wechsel an- und ausgeschaltet werden, sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

### 2. Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen

In den allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten sind die nicht bebauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage von Kiesgärten mit Folien ist nicht zulässig. Die Nutzung der Vorgärten als Lager- oder Arbeitsflächen ist unzulässig.

### 3. Anlagen für Müll- und Abfallbehälter

Die Anlagen zum Sammeln von Müll und Abfall sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Ummauerung der Sicht und der Sonneneinstrahlung zu entziehen und intensiv mit hoch-

wachsenden Gehölzen bspw. einer entsprechend hohen Schnitthecke oder durch rankende Pflanzen gem. der Pflanzenvorschlagsliste einzugrünen.

Die Satzung der Stadt Mainz für das Gebiet der Mainzer Neustadt zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund der städtebaulichen Gestalt gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Satzung „N 81 S“) ist dabei zu beachten.

#### **4. Technische Anlagen und Dachaufbauten**

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.

### **III. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise**

#### **1. Fernwärmeversorgung**

Zur Deckung des Wärmebedarfes ist ein Anschluss an die bestehende Fernwärmeversorgungsstrasse in der Goethestraße möglich.

#### **2. Artenschutzhinweis**

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (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.

Vor Beginn aller Abriss-, Sanierungs- und Baumaßnahmen sind im Vorfeld Gebäude, Bäume, Gehölzstrukturen und das Baufeld auf das Vorkommen o. g. Arten vertiefend zu untersuchen. In diesem Bebauungsplan können insbesondere brütende Vögel und Fledermäuse betroffen sein. Daher ist rechtzeitig vor Beginn solcher Maßnahmen durch ein qualifiziertes Gutachten zu ermitteln, ob bzw. welche besonders oder streng geschützte Tierarten bzw. europäische Vogelarten von dem Vorhaben oder dessen Auswirkungen betroffen sind. Die artspezifischen Erfassungszeiten sind zu berücksichtigen

Auf das Fachgutachten „Biotop- und Artenschutzgutachten mit Baumerfassung“ und die darin enthaltenen Karten wird verwiesen.

Die Bestimmungen des § 24 (3) Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) sind zu beachten. Demnach sind vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung die Anlage auf das Vorkommen geschützter Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu minimieren. Nachfolgend werden beispielhaft mögliche Maßnahmen angeregt: Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich bestimmte Vogelschutzgläser zu verwenden. Hierzu zählen u.a. reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von höchstens 15 Prozent, 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 sollen dem jeweils aktuellen Stand der Technik entsprechen.

Als Bestand stützende Maßnahme wird empfohlen, an den Gebäuden Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel/ Fledermäuse) vorzusehen. Nähere Auskünfte erteilt das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz.

### **3. Altlasten**

Die innerhalb des Plangebietes gelegenen Altstandorte sind weitgehend untersucht. Die festgestellten Bodenverunreinigungen sind im Zuge der geplanten Baumaßnahmen durch die jeweiligen Vorhabenträger zu beseitigen bzw. zu sichern.

### **4. Denkmalschutz**

Der Geltungsbereich des „N 87“ liegt innerhalb des rechtskräftigen Grabungsschutzgebietes „Dimesser-Ort“ G80/02. Im Falle von Eingriffen ins Erdreich ist eine Genehmigung nach § 22 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) erforderlich. **In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befinden sich die geschützten Kulturdenkmäler Wallaustraße 84 und Wallaustraße 86 sowie das Areal des Neuen Proviantamtes (Kommissbrotbäckerei, Mehlmagazin). Baumaßnahmen in deren Umgebung bedürfen daher einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Abs. 1 DSchG.**

### **5. Dachbegrünungssatzung**

Der Bebauungsplan „Dachbegrünungssatzung für die Innenstadt und Neustadt von Mainz (DGS)“ vom 01.07.1993 ist zu beachten. Es gilt die in Nr. 6 „Dachbegrünung“ aufgeführte Abweichung.

### **6. Satzung über Grünflächen innerhalb der Stadt Mainz und Baumschutz**

Die „Satzung über Grünflächen innerhalb der Stadt Mainz“ vom 30.03.1983 und der „Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz“ vom 12.12.2003 sind einzuhalten.

Auf das Fachgutachten „Biotop- und Artenschutzgutachten mit Baumerfassung“ und die darin enthaltenen Karten insbesondere zum Baumbestand wird verwiesen.

**7. Pflanzenvorschlagsliste für die Begrünung der nicht bebauten privaten Grundstücksflächen und Anlagen für Müll- und Abfallbehälter**

*Bäume*

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Malus sylvestris	Wildapfel
Quercus cerris	Zerreiche
Quercus pubescens	Flaumeiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus minor	Feldulme

*Sträucher*

Berberis vulgaris	Berberitze
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose

*Kletterpflanzen*

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Vitis vinifera subsp. sylvestris	Wilder Wein

## **8. Bauzeitliche Grundwassererhaltung / Hohe Grundwasserstände**

Bei der Herstellung von Tiefgaragen sind voraussichtlich Grundwasserhaltungsmaßnahmen erforderlich. Hierfür ist rechtzeitig vor Baubeginn die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde einzuholen.

## **9. Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser:

Aufgrund § 55 (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.

Sofern es die Bodenverhältnisse ermöglichen, ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) breitflächig und unter Ausnutzung der belebten Bodenzone z.B. über flach angelegte Versickerungsmulden auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, dem Grundwasser zuzuführen.

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 Standorteignung, die technische Ausführung der Versickerungsanlage sowie die formalen Erfordernisse für das Erlaubnisverfahren sind mit der Stadtverwaltung Mainz abzustimmen. Ab 500 m<sup>2</sup> angeschlossene abflusswirksame Fläche je Versickerungsanlage ist die obere Wasserbehörde für das Erlaubnisverfahren zuständig.

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.

## **10. Bauausführung des Kellers**

Auf Grund der hydrogeologischen Verhältnisse im Baugebiet ist im Rahmen der Bauwerksgründung ein Anschneiden von grundwasserführenden Schichten nicht auszuschließen. Daher wird bei einer Gründungstiefe von größer 3 m eine Abdichtung gegen drückendes Wasser (z.B. in Form einer „weißen Wanne“) empfohlen.

## **11. Hochwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich in der durch Hochwasserschutzanlagen gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Damit gehört das Plangebiet zu einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risikogebiet). Es wird auf die

Rechtsverordnung zur Festlegung des Überschwemmungsgebietes des Rheins (Gewässer I. Ordnung) für das Gebiet der Stadt Mainz vom 23.07.2014 (Staatsanzeiger Nr. 28 vom 04.08.2014, S.786) verwiesen.

## 12. Überplanung von rechtskräftigen Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan „Neuer Quartiersplatz (N 87)“ überlagert in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan „Ausbau der Haydnstraße und der Johann-Sebastian-Bach-Straße (heute: Sebastian-Bach-Straße / Franz-Liszt-Straße) (N 51)“.

Der Bebauungsplan N 87 ersetzt nach Rechtskraft diejenigen Teilbereiche des Bebauungsplanes N 51, die er überlagert.

## IV. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I 2017, S. 2193).

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 3 der Verordnung vom 30.06.2017 (BGBl. I 2017, S. 2193).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I 2016 S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I 2017, S. 2193).

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).

Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) vom 22.12.2015 (GVBl.2015, 516).

### **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.

#### **Hinweis bezüglich § 233 Baugesetzbuch (BauGB):**

Auf der Grundlage der Überleitungsvorschrift nach § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB finden auf dieses Bauleitplanverfahren die Vorschriften des Baugesetzbuches in der ab dem 01.01.2007 geltenden Fassung Anwendung.