

[illegible]

srechtliche Festsetzungen ma der Nutzungsschablone	
A	Art der baulichen Nutzung
II	Grundflächenzahl (GRZ)
Pr 1,5 m	Zahl der Vollgeschosse
SD	max. Traufhöhe
	max. Firsthöhe
	Bauweise
	Dachform
baulichen Nutzung	
	1 Bauflz, 50 m 11 Bauflz
	Allgemeines Wohngebiet
	(5 m Bauflz)
baulichen Nutzung	
	1 Bauflz, 1 m Bauflz
Vollgeschosse	
Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)	
Grundflächenzahl (GRZ)	
Grundflächenzahl	
baulichen Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt	
	1 Bauflz, 5 m Bauflz
Firsthöhe (als Höchstgrenze) in Meter	
Traufhöhe (als Höchstgrenze) in Meter	
	Baugrenze, Baulinie, Baugrenze
	2 Bauflz, 5 m 22 und 23 Bauflz
	Baugrenze
	Baulinie
	offene Bauweise
	geschlossene Bauweise
	abgewinkelte Bauweise
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Satteldach
Stellung der baulichen Anlagen	
	1 Bauflz
	Strassenbegrenzungslinie
	Öffentliche Verkehrsflächen
	Private Verkehrsfläche / Planstrasse
hen	
	1 Bauflz
	öffentliche Grünfläche
	Zweckbestimmung
	W Zuwegung Ausgleichsfläche
	private Grünfläche
	Zweckbestimmung
	S Spielfeld
men und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entw	
	und Landschaft
	20 Bauflz
Maßnahmen (Nisthilfen)	
	Fledermausquartier (siehe textliche Festsetzung 7.2)
	Meisenkasten (siehe textliche Festsetzung 7.2)
	Nischenkasten (siehe textliche Festsetzung 7.2)
	Halbholzkasten (siehe textliche Festsetzung 7.2)
Maßnahmen	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Fähr- und Leitungsrecht	
	20 Bauflz
	Fläche mit Leitungsrecht
	Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen	
	20 Bauflz
	Maßgebliche Außenlampe/ Lampebereiche (LPB III-V)
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie	
	für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,
	ern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
	20 Bauflz
Anpflanzung von Bäumen	
Erhaltung von Bäumen	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
	Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen,
	Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Pflanzenzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
	Beleuchtungsplans (5 m 7 Bauflz)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebiet
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiet
Darstellung	
	Bemassung
	Katastergrundlage 1 : 500

Der Bebauungsplanvertrag "F 90" wird gemäß § 4 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgeschrieben. In Anwendung von § 4 Abs. 3, BauGB können bei dieser erneuten öffentlichen Auslegung nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden.	
Die geänderten oder ergänzten Teile des Bebauungsplanvertrages "F 90" sind in den textuellen Festsetzungen, der Planzeichnung sowie in der Legende rot markiert.	
Im Einzelnen haben es sich dabei um folgende zuschlagsfreie Änderungen:	
1	1. Ergänzung des Geltungsbereiches nach Süden bis zum Aushub
2	2. Änderung der festgesetzten Ausgleichsflächen "A1" und "A2"
3	3. Änderung der Zuordnung zur Ausgleichsfläche
4	4. Festsetzung der öffentlichen Grünfläche
5	5. Anpassung der Flächen zum Inhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
6	6. Anpassung der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
7	7. Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts
8	8. Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen
TEXTUELLE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "Am Ehrenberg 890"	
A	PLANUNGSRECHTliche FESTSETZUNGEN
1	1. Art der baulichen Nutzung (§ Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNOV)
1.1	1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) Das im Bebauungsplan festgesetzte § 4 BauNOV festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind: - Wohngebäude, - Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahme: wozu zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNOV: - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen. In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind nach § 4 Abs. 2, BauGB zulässig: - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die den Gebiets dienenden Läden sowie ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 BauNOV unzulässig.
2	2. Maß der baulichen Nutzung (§ Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNOV)
2.1	2.1. Höhenbezugspunkt Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der durch den Planvertrag festgesetzte maximal zulässigen Firsthöhen und maximal zulässigen Traufhöhen ist der Oberkante der festgesetzten privaten Verkehrsfläche, gemessen an der Flächengrenzungslinie, bezogen auf die jeweilige Gebäudemitte. Nutzung von baulichen und sonstigen Anlagen ist diese Regelung für einzelne bauliche oder sonstige Anlagen gesondert anzuwenden.
2.2	2.2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 6 Abs. 4, 4 BauNOV) Gärten, Carports und Nebenanlagen dürfen eine Höhe von max. 3,00 m über den Höhenbezugspunkt nicht überschreiten.
3	3. Bauweise (§ Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNOV)
3.1	3.1. Abweichende Bauweise "a2" In der durch den Planvertrag festgesetzten abweichenden Bauweise "a2" sind Gebäude mit einseitigem Grenzabstand zu errichten.
3.2	3.2. Abweichende Bauweise "a2" In der durch den Planvertrag festgesetzten abweichenden Bauweise "a2" sind Gebäude innerhalb der baulichen Grundstücksflächen als Kettenhäuser zu errichten. Die Gebäude sind mit einseitigem Grenzabstand von mindestens 3,00 m zu errichten. Die Fläche des Grenzabstandes ist im ersten Vollgeschoss durch eine Fläche Anlage (z.B. Garage) zu schließen. In den darüber liegenden Vollgeschossen ist der Grenzabstand von mindestens 3,00 m einzuhalten. Bei der völligen Endnutzung der Kettenhauszeile gelten diese Regelung nicht, hierfür ist mindestens 3,00 m bei den Grenzabständen einzuhalten. In der Fläche sind Gärten, Carports oder Stellplätze zulässig.
4	4. Überbauungsbegründungsfläche (§ Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 23 BauNOV) Überschreitungen der Baugrenze zur Gebäudelängsrichtung sind ausnahmsweise jeweils bis zu einer Tiefe von 0,5 m und einer Breite von 3,0 m zulässig, was insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Fassadenlänge einnehmen dürfen. Terrassen und Balkone dürfen die Baugrenze bis maximal 12 m überschreiten.
5	5. Nebenanlagen (§ Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNOV) Gärten/Aushub dürfen eine Grundfläche von 9,00m ² pro Anlage nicht überschreiten.
6	6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) Pro Einzelhaus sind bis zu zwei Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhäuser und Hausgruppen ist nur eine Wohneinheit je Gebäude zulässig.
7	7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Versiegelung Der Anteil befester Flächen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen und der Saug-, Zufuhr- und Stoppelzelle sind, soweit nicht Vorschriften entgegenstehen, ausschließlich mit wasserdrurchlässigen Belägen und versickerungsfähigen Unterbau auszuführen.
7.2	7.2. Installation von Nistgebeten a) In den durch den Planvertrag mit "F" festgesetzten Baumstandorten ist je ein künstliches Nistkastenquadrat (Niedermastkasten) anzubringen, dauerhaft erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. b) In den durch den Planvertrag mit "M" festgesetzten Baumstandorten ist je Kasten mit kleinem Meisenloch zu installieren, dauerhaft zu erhalten und Abgang gleichwertig zu ersetzen. c) In den durch den Planvertrag mit "H" festgesetzten Baumstandorten ist je Hahnenkähnen für Vögel zu installieren, dauerhaft zu erhalten und Abgang gleichwertig zu ersetzen. d) In den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft "a2" sind innerhalb des von der Festgesetzten Gehölzbestandes an jeweils verschiedenen Bäumen mindestens ein Kasten mit kleinem Meisenloch, ein Kasten mit großem Meisenloch und ein Nistkasten zu installieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7.3 Ausgeglichene "A1"

Auf der durch Planleistung festgelegten Ausgeglichene "A1" ist ein extensiv bewirtschaftetes Grünland (Bäumen gemäß Umweltbericht zu entwickeln, der Versickerungsmündung als Anlage zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser herzustellen sind).

Entlang der festgelegten Planleistung "A1" ist auf der Ausgeglichene ein reichhaltiges Grünland aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen anzulegen, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Sträucher (20, 60-80 cm) sind in einem Pflanzabstand von 2,0 m, 2,0 m zu pflanzen. Innerhalb der Gehölzplantation ist alle 10 m ein Baum hochstamm mit Stammumfang 18-20 cm anzupflanzen. Es sind die Arten gemäß nachfolgender Tabelle zu pflanzen zu entwickeln:

Auf der übrigen Fläche sind neben der Versickerungseinrichtung (siehe Regenversickerungskonzept, Sommer Beratende Ingenieurgesellschaft mbH, Mai 2017) extensive Wiesen mit Einzeleinsäuren und Einzelgehäusen zu entwickeln. Das extensive Grünland mit geringer Standorte ist im gebietsheimischen Saatgut aus gesicherter gebietsheimischer Herkunft zu entwickeln. Es sind mindestens 3 Sträuchergewächse aus jeweils 5 heimischen standortgerechten Sträuchern (z.B. Mistelbluthe 40-80 cm) unterschiedlicher Arten und 6 heimische standortgerechte Obst- und Laubbäume als Hochstamm mit Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen, zu pflanzen, dauerhaft erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für die Anpflanzungen sind die Arten den nachfolgenden Pflanzliste zu entnehmen.

Die Mäulden sind mit folgender Maßgabe herzustellen und zu entwickeln:

Die Walli Mäuldenkassette sind nach Maßgabe des Entwässerungskonzeptes (Regenversickerungskonzept, Sommer Beratende Ingenieurgesellschaft mbH, Mai 2017) mit einer maximalen Böschungslänge 15 und einer maximalen Einzelfläche von 100 m zu bewirtschaften.

Die Ausgeglichene "A1" ist extensiv zu bewirtschaften. Der Schutz des Wiesenhopfes ist die erste Maßnahme. Mittels jüll (nach Ende der Brutzeit des Wiesenhopfes) durchzuführen.

Pflanzliste:

Bäume: Spießföhre (*Sorbus domestica*)
Holz-Äpfel (*Malus sylvestris*)
Bime (*Pyrus communis*)
Eibere (*Sorbus torminalis*)
Feldobst (*Acer campestre*)
Haus-Zweitsche (*Pirus domestica*)

7.4 Ausgeglichene "A2"

Auf der durch Planleistung festgelegten Ausgeglichene "A2" sind ein extensiv Streuobstgewächse, ein Gehölzbaum und entlang des Aubaches extensive Streuobstgewächse gemäß Umweltbericht zu entwickeln.

Die Entwicklung der Streuobstwiese sind 8 heimische standortgerechte Pflanzen zu entwickeln als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm pflanzen, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Ein Pflanzabstand zwischen den Bäumen beträgt mind. 10 m. Für die Anpflanzungen sind die Arten der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden. In vorhandenen Niedrigstamm-Obstgehölzen sind sukzessive zu entnehmen. In Wiesenflächen sind die Arten der Festwiese durch Ansaat im gebietsheimischen Saatgut aus gesicherter gebietsheimischer Herkunft zu entwickeln. Die Flächen sind extensiv zu bewirtschaften. Die erste Maßnahme festhalten. Mittels jüll durchzuführen.

Bäume: Spießföhre (*Sorbus domestica*)
Holz-Äpfel (*Malus sylvestris*)
Bime (*Pyrus communis*)
Eibere (*Sorbus torminalis*)

Entlang des vorhandenen Gehölzbandes im Westen ist ein ca. 3 m breiter Gehölzbaum durch genteile Sukzession und Pflege (Mäh alle 2 Jahre) erhalten.

Parallel zum Aubach ist ein ca. 10 m breiter Gehölzbaumstreifen durch Ansaat im gebietsheimischen Saatgut aus gesicherter gebietsheimischer Herkunft an niedrig wachsenden Güssen und Kräutern der Nasswiesen sowie Arten aus extensivem Grünland herzustellen.

7.5 Extensive Kompensationsmaßnahme

Auf den Rüststücken Nr. 25519, 25512, 25613 und 25717 Flur 4, Gemarkung Finteln mit einer Fläche von 3,224 ha sind die Kalklagungsmaßnahmen herzustellen und die Ein- und Ausdünnsmaßnahmen im Kalklagungsplan von Krefeld gemäß Umweltbericht zu entwickeln.

Auf dem Rüststück 321, Flur 18, Gemarkung Finteln sind Halbhohlbäume, 4 Hochstämme, 1 Kasten mit kleinem Hohlbaum und 1 Feldmarksaum an jeweils verschiedenen bestehenden Bäumen aufzuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7.6 Zuordnung

Die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Geltungsbereich der Bebauungspläne festgesetzte Fläche "A1" und "A2" und die externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Gemarkung Finteln, Flur 4, Rüststück Nr. 25519, 25512, 25613 und 25717 mit einem Umfang von 5,224 ha sind insgesamt mit den festgesetzten Wohngebieten und den festgesetzten privaten Verkehrsflächen verbunden Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet.

8. Lärm

8.1 Lärmprognose

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schallbedingten Außenläuten sind die Außenlautstärke entsprechend den Anforderungen der Lärmprognose nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Bauabgrenzungsvorgaben und Lärmprognoseverfahren) zu ermitteln (siehe nachfolgende Tabelle). Die erforderlichen Schallschutzwerte sind Abhängigkeit von der Raumnutzung und Raumgröße in Abhängigkeit von den Raumgrenzen und der Lärmprognoseverfahren der DIN 4109 nachzuweisen. Die erforderlichen Lärmprognosewerte sind der Lärmprognose zu entnehmen.

1. Lärmprognose: Lärmprognose und erforderliche Gegenmaßnahmen der Außenlautstärke nach DIN 4109 zu ermitteln

Lärmprognose	Berechnungswert nach DIN 4109	Lärmprognose nach DIN 4109		Berechnungswert nach DIN 4109
		Äußerer Lärm	Innerer Lärm	
I	50	50	50	50
II	40	40	40	40
III	40	40	40	40
IV	40	40	40	40
V	50	50	50	50
VI	50	50	50	50

Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festgelegt.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGf ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Bauherr nachweist, dass im Falle der Einhaltung der Lärmprognose in den Fassaden der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können nach entsprechender den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

[illegible][illegible]

Flanzliste

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standortdienlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potentiellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Es sind vorrangig Pflanzen aus regionaler Herkunft zu verwenden.

Für den Gehölzbereich des Bebauungsplans stehen zur Auswahl:

Bäume: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Gemeine Buche (*Fagus sylvatica*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
und Obstbäume

Sträucher: Echter Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*)
Lederhain (*Koeleria cantharidis*)
Gemeines Pfaffenhütchen (*Vincetoxicum europaeus*)
Gemeinheller Schneeball (*Viburnum opulus*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Heckenrose (*Rosa canina*)
Rote Fleckenkirsche (*Lonitza xylosteum*)
Salweide (*Salix caprea*)

Fassadenbegrünung:
Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)
Walrebe (*Clematis spec.*)
Goldblät (*Lonitza spec.*)

Alle Bepflanzungen nach Ansatzen sind gemäß DIN 19916 und 19917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2des 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. 137), 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 Flanzinhalts - (Planzeichungsverordnung - 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 24.02.2014 (BGBl. I 2014, 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).

Landesbaurendung 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. 152), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. 2017, S. 21).

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 383), 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 31.12.2014 (GVBl. 2014, S. 243).

Hinweise:

DIN-Normen und sonstige Regelwerke

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen oder sonstigen Regelwerke zu Umweltauflagen 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.

[illegible]