Bebauungsplan: "Am Steinbruch (W 103)"

Maßstab 1: 500

Kartengrundlage ist die Stadtgrundkarte des 60-Bauamt der Stadt Mainz
Datenbankauszug: 09.02.2017
"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung"

Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen
Füllschema der Nutzungsschablone

WA 2		
0,4	III	Grundflächenzahl (GRZ) / Zahl der Vollgeschosse
ED	FD	Bauweise / Dachformen
OKmax: 11m		maximale Oberkante baulicher Anlagen in Meter
1 WE		Anzahl der Wohneinheiten

Art der baulichen Nutzung (Art der baulichen Nutzung)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

II — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche (GR)

0,4 — Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

Baugrenze

PD — Pultdach

FD — Flachdach

Stellung der baulichen Anlagen

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Strassenbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

Fuß- und Radweg

P — Stellplätze

Private Verkehrsfläche / Planstrasse

Zweckbestimmung

P — Stellplätze

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

G 1 — mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (siehe textl. Festsetzung 5.1)

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

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen

Zweckbestimmung:

St — Stellplätze / Carports

Ga — Garagen / Carports

TGa — Tiefgarage

Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

E 1 / E 2 / E 3 — Erhaltungsflächen (siehe textl. Festsetzung 9.3)

Erhaltung von Bäumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

P 1 — Anpflanzfläche (siehe textl. Festsetzung 9.2)

Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Sonstige Darstellung

Bemassung

Katastergrundlage 1 : 500

Der Bebauungsplanentwurf "W 103" wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. In Anwendung von § 4a Abs. 3 BauGB können bei dieser erneuten öffentlichen Auslegung nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden.

Die geänderten oder ergänzten Teile des Bebauungsplanentwurfes "W 103" sind in den textlichen Festsetzungen rot markiert.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "Am Steinbruch (W 103)"

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

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

1.2 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA 1", "WA 4" und "WA 5" sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA 1" und "WA 4" und "WA 5" sind ausnahmsweise zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Schank- und Speisewirtschaften.

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebieten ""WA 1", "WA 4" und "WA 5" sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.3 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA 2"und "WA 3"sind zulässig:

1. Wohngebäude.

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA 2"und "WA 3" sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank-und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig.

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA 2" und "WA 3" sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

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

2.1 Höhenbezugspunkt

Höhenbezugspunkt zur Ermittlung der maximal zulässigen Oberkanten der baulichen Anlagen ist die Oberkante der festgesetzten privaten Straßenverkehrsfläche, gemessen an der angrenzenden Hinterkante des Gehweges oder der Mischverkehrsfläche, bezogen auf die jeweilige Gebäudemitte.

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

2.2 Oberkanten von Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen, Carports sowie Nebenanlagen sind maximal bis zu einer Höhe von 3 m (Meter) über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt zulässig.

2.3 Grundflächenzahl (GRZ)

Die jeweils maximal zulässige Grundflächenzahl innerhalb der allgemeinen Wohngebiete "WA 1" bis "WA 5" ist durch Planeintrag festgesetzt.

2.4 Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

Die festgesetzten maximal zulässigen Grundflächenzahlen für die allgemeinen Wohngebiete "WA 1" und "WA 4" dürfen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Die innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete zulässige Bauweise ist durch Planeintrag festgesetzt.

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

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

4.2 Stellplätze und Carports sind zusätzlich innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Flächen "St" zulässig.

4.3 Garagen sind zusätzlich innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Flächen "Ga" zulässig.

4.4 Tiefgaragen sind zusätzlich in den durch Planeintrag festgesetzten Flächen "TGa" zulässig.

4.5 Die Errichtung von Stellplätzen auf dem Grundstück parallel zur Straßenbegrenzungslinie ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unzulässig.

4.6 Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA 2"und "WA 3" ist für jedes Grundstück nur eine Grundstücksein- bzw. Grundstücksausfahrt mit einer Breite von maximal 4,00 m zulässig. Abweichend von der Festsetzung I.4.1 ist die Nutzung der Grundstückszufahrt als Stellplatz zulässig.

4.7 Die obere Begrenzung von Tiefgaragen oder anderer baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche -einschließlich der erforderlichen Vegetationsschicht- darf die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens des darüber liegenden Gebäudes nicht überschreiten. Die maximal zulässige Höhe -gemessen an der angrenzenden privaten Verkehrsfläche- beträgt maximal 0,60 m.

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

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

5.1 Für die durch Planeintrag festgesetzte Fläche "G 1" wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der angrenzenden Grundstückseigentümer sowie ein Leitungsrecht zugunsten der berechtigten Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

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

6.1 In den allgemeinen Wohngebieten "WA 2" und "WA 3" ist aus besonderen städtebaulichen Gründen die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude auf eine Wohneinheit begrenzt.

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

7.1 Nicht überdachte Zuwege, Fuß- und Radwege, sowie ebenerdige Kfz-Stellplätze einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten sind -soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen- ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen (beispielhaft: Splittfugenpflaster oder offenporiges Wabenfugenpflaster) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

7.2 Im gesamten Geltungsbereich ist im Bereich der Wohngärten, Kinderspielflächen und Flächen, welche für einen möglichen Nutzpflanzenanbau in Frage kommen, eine mindestens 0,6 m mächtige Oberbodenschicht aus unbelastetem Boden dauerhaft herzustellen. Zu erwartende Setzungen sind zu berücksichtigen.

7.3 Den Eingriffen des Bebauungsplanes wird die insgesamt 3.729 qm große Fläche in der Gemarkung Bretzenheim, Flur 11, Flurstücksnummer 81 außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Die Fläche ist fachgerecht zu einer extensiv gepflegten Wiese unter Verwendung von regionalem Saatgut, Typ "Frischwiese" zu entwickeln. Die Mahd erfolgt maximal zweischürig. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen.

Auf der Fläche sind 10 Hochstamm-Apfelbäume der Qualität 16-18 zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen beträgt mind. 10 m.

Am Nordrand der Fläche ist eine ca. 10 m breite, geschlossene Heckenpflanzung aus einheimischen, standortgerechten Feldgehölzen entsprechend der Pflanzenempfehlungsliste des Umweltberichts "Ersatzbepflanzung für Baumreihe ("E 2") und Wall ("E 1" und "E 3")" vorzunehmen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Baum / 10 qm, 1 Heister / 4 qm, 1 Strauch / 1,5 qm.

Abgänge von Bäumen und Sträuchern sind durch gleichwertige Pflanzen zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

7.4 Auf der festgesetzten Fläche "E 3" ist im Übergangsbereich zur Erhaltungsfläche "E 1" am Böschungsfuß ein Zaun gem. der textlichen Festsetzung II.4.1 zum Schutz der Fläche vorzusehen. Dieser Zaun ist mit einer maximalen Höhe von 1,5 m dauerhaft anzulegen. Er kann für notwendige, reine Pflegegänge grundstücksbezogen mit Türöffnungen versehen werden.

Die Fläche "E 1" darf nicht für die Herstellung von Wegeverbindungen, beispielsweise von den Privatgärten über den Wall zum Höhenweg bzw. parallel zu den Privatgärten am "Wallfuß", verwendet werden.

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

8.1 Anforderungen an die Gestaltung der Außenbauteile von Gebäuden aufgrund von Verkehrslärmimmissionen / Fluglärm

Aufgrund des Fluglärms sind im gesamten Plangebiet die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 des Lärmpegelbereichs III umzusetzen.

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen 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 Raumnutzugsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

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

Lärmpegel-bereich	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	Büroräume 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.

8.2 Im gesamten Plangebiet sind für alle zum Schlafen genutzten Räume und Kinderzimmer motorisch betriebene schallgedämmte Belüftungseinrichtungen einzubauen.
Durch Schalldämmlüfter ist eine ausreichende Nennlüftung bei zum Schlafen geschlossenen Fenstern nach DIN 1946-6 sicher zu stellen. Gemäß DIN 1946-6 Punkt 3.1.39 ist unter Nennlüftung die notwendige Lüftung zur Sicherstellung der hygienischen Anforderungen sowie des Bautenschutzes bei Anwesenheit der Nutzer zu verstehen.

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

9.1 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen von bebauten Grundstücken sind zu einem Anteil von mindestens 60 % vollständig mit hauptsächlich heimischen standortgerechten Arten zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten, wobei mind. 20 % Gehölzanteil gemäß Pflanzenempfehlungsliste des Umweltberichtes vorzusehen ist. Bei Abgang von Pflanzen sind gleichwertige Neupflanzungen vorzusehen.

Auf den als Haus- und Vorgärten genutzten privaten Grünflächen der jeweiligen Baugrundstücke ist je angefangener 100 m² der zu begrünenden Fläche mindestens ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von möglichst 18/20, gemessen in einem Meter Höhe, gemäß Pflanzenempfehlungsliste des Umweltberichtes anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

9.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die durch Planeintrag festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen sind gemäß Pflanzenempfehlungsliste des Umweltberichtes als hochstämmiger, heimischer und standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20, gemessen in einem Meter Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Artenvorgaben der Pflanzenempfehlungsliste des Umweltberichtes sind verbindlich anzuwenden.

Die durch Planeintrag festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen können an Leitungen, Zuwegungen und Zufahrten sowie bereits bestehende Baumstandorte angepasst werden. Zwingend vorgeschrieben ist die Anzahl der im Plan festgesetzten Bäume.

Ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 cbm ist sicherzustellen.

Im Bereich der nördlich an den Fußweg zum Höhenweg angrenzenden Pflanzfläche (P 1) ist eine durchgehende Strauch- oder Heckenpflanzung aus heimischen standortgerechten Arten mind. 1 ½-reihig in einem Pflanzabstand von 1 m gemäß der Pflanzenempfehlungsliste anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

9.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Vorhandene Gehölze sind zu schonen. Bäume und Sträucher auf privaten Grundstücksflächen sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen wie z. B. Einfriedungen, zu bewahren. Bei Abgang der Gehölze sind diese gleichwertig zu ersetzen.

Die auf den, durch Planeintrag gekennzeichneten Erhaltungsflächen "E 1", "E 2" und "E 3", vorhandenen Gehölze sind zu schonen.

Erhaltungsfläche "E 2"

Auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche "E 2" sind die vorhanden Bäume dauerhaft gegen jede Beeinträchtigung zu schützen und bei Verlust durch standortgerechte heimische groß- oder mittelkronige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 30/35, gemessen in einem Meter Höhe, zu ersetzen sowie dauerhaft zu unterhalten. Die Artenvorgaben der Pflanzenempfehlungsliste des Umweltberichtes sind verbindlich anzuwenden.

In der Fläche "E 2" sind die vorhandenen Sträucher ebenfalls dauerhaft gegen jede Beeinträchtigung zu schützen und bei Verlust durch standortgerechte heimische Sträucher, gepflanzt als Heister in der Mindestqualität 100/150 cm, 3 Triebe, zu ersetzen sowie dauerhaft zu unterhalten. Die Artenvorgaben der Pflanzenempfehlungsliste des Umweltberichtes sind verbindlich anzuwenden.

Die Fläche "E 2" steht für eine privatgärtnerische Nutzung nicht zur Verfügung. Ihr naturnaher Charakter ist dauerhaft zu erhalten. Bauliche Anlagen oder Ablagerungen jeglicher Art sowie Zufahrten und Zuwegungen sind unzulässig.

Erhaltungsfläche "E 1"

Auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche "E 1" sind die vorhanden Bäume und Sträucher dauerhaft gegen jede Beeinträchtigung zu schützen und bei Verlust durch standortgerechte heimische Bäume und Sträucher, gepflanzt als Heister in der Mindestqualität 150/200 cm, 5 Triebe, zu ersetzen sowie dauerhaft zu unterhalten. Die Artenvorgaben der Pflanzenempfehlungsliste des Umweltberichtes sind verbindlich anzuwenden.

Die Fläche "E 1" steht für eine privatgärtnerische Nutzung nicht zur Verfügung. Ihr naturnaher Charakter ist dauerhaft zu erhalten. Aufbauten und Ablagerungen jeglicher Art sowie Zufahrten und Zuwegungen sind unzulässig.

Erhaltungsfläche "E 3"

Auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche "E 3" sind die vorhanden Bäume und Sträucher dauerhaft gegen jede Beeinträchtigung zu schützen und bei Verlust durch standortgerechte heimische Bäume und Sträucher, gepflanzt als Heister in der Mindestqualität 150/200 cm, 5 Triebe, zu ersetzen sowie dauerhaft zu unterhalten. Die Artenvorgaben der Pflanzenempfehlungsliste des Umweltberichtes sind verbindlich anzuwenden.

Die Fläche "E 3" steht für eine privatgärtnerische Nutzung nicht zur Verfügung. Ihr naturnaher Charakter ist dauerhaft zu erhalten. Aufbauten und Ablagerungen jeglicher Art sowie Zufahrten und Zuwegungen sind unzulässig.

9.4 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind bei einer zusammenhängenden Fläche ab 10 m² 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.

9.5 Tiefgaragenbegrünung

Decken von Tiefgaragen, die nicht mit Gebäuden, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen überbaut werden, sind gemäß der guten fachlichen Praxis 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 Stärken festgesetzt:

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

9.6 Fassadenbegrünung

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

9.7 Stellplätze

Je angefangene 4 ebenerdige PKW-Stellplätze sind mit mindestens einem groß- oder mittelkronigen Laubbaum (Stammumfang 18/20 gemessen in 1 m Höhe) gemäß Pflanzenempfehlungsliste des Umweltberichtes zu überstellen bzw. diesem in räumlicher Nähe zuzuordnen.

Unter den Bäumen sind Pflanzscheiben von mindestens 6 m² Größe und mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum vorzusehen. Die Pflanzscheiben sind durch geeignete Maßnahmen vor Überfahren bzw. sonstigen Beeinträchtigungen zu schützen.

II. Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen
(§ 88 LBauO und § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachform und Dachneigung

1.1 Hauptgebäude

In den allgemeinen Wohngebieten "WA 1" und "WA 4" sind nur Flachdächer zulässig.

In den allgemeine Wohngebieten "WA 2", "WA 3" und "WA 5" sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Pultdächer mit einer Dachneigung bis maximal 20° zulässig.

1.2 Nebenanlagen, Garagen und Carports

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

2. Dachaufbauten

2.1 Anlagen und Einrichtungen auf Gebäuden zur Nutzung der Sonnenenergie sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.

3. Gestaltung der Vorgärten

3.1 Die Nutzung von an die festgesetzten Verkehrsflächen angrenzenden privaten Grundstücksflächen als Arbeits- oder Lagerflächen ist unzulässig. Sie sind außerhalb der zulässigen Ein- und Ausfahrten sowie Zuwegungen vollständig entsprechend der Pflanzenempfehlungsliste zu begrünen.

4. Einfriedungen

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

Im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen zum jeweiligen Nachbar ist zur Herstellung eines Sichtschutzes die Erhöhung der Einfriedung auf maximal 2,0 m auf einer Länge von maximal 3,0 m -gemessen ab der Fassade- zulässig.

Der Übergangsbereich der privaten Grünflächen zur Fläche "E 1" ist durch einen Wildschutzzaun aus bspw. Knotengeflecht mit max. 1,50 m Höhe dauerhaft abzugrenzen; er kann für reine Pflegegänge grundstücksbezogen mit Türöffnungen versehen werden.

Im Bereich der Pflanzfläche (P 1), welche nördlich an den Fußweg zum Höhenweg angrenzt, sind Einfriedungen nur als integrierte Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

5. Gestaltung von Mülltonnenstandplätzen

5.1 Mülltonen oder Müllbehälter sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Ummauerung der Sicht und der direkten Sonneneinstrahlung zu entziehen und intensiv mit hochwachsenden Gehölzen oder mit rankenden Pflanzen entsprechend der Pflanzenempfehlungsliste des Umweltberichtes einzugrünen.

5.2 Müllschränke, Einhausungen und Gartenhäuser sowie andere bauliche Nebenanlagen sind gestalterisch und in der Materialwahl aufeinander abzustimmen.

III. Hinweise

Energie, Klimaschutz

Für den Bebauungsplan wurde ein Energiekonzept erstellt, wonach alle Gebäude als KfW 55-Energieeffizienzhäuser zu errichten sind. Darauf aufbauend wird in dem zum "W 103" abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag das Erstellen eines Wärmeversorgungskonzeptes geregelt. Die daraus abzuleitenden Verpflichtungen sind umzusetzen.

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 m³ 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.

Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser darf nur über unbelasteten Boden erfolgen.

Besonderer Artenschutz

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

Die Artenschutzbestimmungen des §§ 44 ff BNatSchG sind zu beachten. Zur Vermeidung der Tötung oder Gefährdung besonders geschützter Tierarten i. S. des § 7 BNatSchG, zur Vermeidung der Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen sowie zur Vermeidung oder Zerstörung Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dürfen Rodungen und Fällungen von Gehölzbeständen (vorbehaltlich eventuell zusätzlich erforderlicher Fällgenehmigungen) nur außerhalb der Vegetationszeit, d.h. nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2. vorgenommen werden.
Vor Beginn solcher Arbeiten, aber auch im Vorfeld aller Baumaßnahmen, sind vorhandene Bäume und auch künftig wieder abzureißende oder instand zu setzende Gebäude auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten zu untersuchen.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans können insbesondere brütende Vögel und Fledermäuse betroffen sein. Außerhalb des o. g. Zeitraumes ist eine weitere artenschutzrechtliche Beurteilung erforderlich; insbesondere ist sicherzustellen, dass keine Vögel im Baufeld brüten. Zum Umgang mit dem potenziellen Vorkommen der Haselmaus werden Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem privaten Erschließungsträger und der Stadt Mainz getroffen. Hingewiesen sei aber auch darauf, dass Haselmäuse auch Gärten und Gartenhütten besiedeln. Im Falle des Verdachts oder Nachweises sollte das Grün- und Umweltamt informiert werden.

Beim Neubau oder Umbau künftiger Gebäude ist immer ein Einbringen von Fledermausquartiermöglichkeiten sowie Vogelnisthilfen zu empfehlen. Hausbewohnende Fledermäuse wie die Zwergfledermaus und gebäudebrütende Vogelarten wie der Mauersegler finden aufgrund der heutigen Bauweise (Vollwärmedämmung) kaum noch Quartier- und Nistmöglichkeiten an Neubauten. Es ist daher wichtig, ihnen als bestandsstützende Maßnahme Möglichkeiten zu geben, an oder in Gebäuden einen Unterschlupf zu finden.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt und sind nicht vermeidbar, ist bei der zuständigen Naturschutzbehörde eine Befreiung / Ausnahme nach § 67 / § 45 BNatSchG zu beantragen.

Beim Bau großer Fensterfronten ist darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich bestimmte Vogelschutzgläser zu verwenden. Hierzu zählen u. a. Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen). Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind dem Stand der Technik entsprechend auszuführen.

Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna sollten möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 4.100 K) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht Verwendung finden. Anmerkung: Als Entomofauna wird die Gesamtheit aller Insektenarten einer Region bezeichnet.
Das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz steht bei Fragen des Artenschutzes gerne beratend zur Verfügung.

Denkmalschutz, Bodenfunde

Der Bebauungsplan "W 103" befindet sich im Bereich des Grabungsschutzgebietes "Am Steinbruch G80/09". Bei Erdarbeiten ist das Entdecken von römischen Siedlungsresten oder Grabanlagen zu erwarten. Bereits vorliegende Befunde deuten auf eine mögl. vorrömische Besiedlung hin.

Vorhaben in Grabungsschutzgebieten, die verborgene Kulturdenkmäler gefährden könnten, bedürfen einer Genehmigung nach § 22 DSchG. Diese ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Mainz, dem Bauamt, Abteilung Denkmalpflege zu beantragen.

Sollte es im Geltungsbereich des "W 103" zu Funden und Befunden nach § 16 Denkmalschutzgesetz (DschG) kommen, sind diese gemäß § 17 Abs.1 DschG unverzüglich der Denkmalfachbehörde, Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Große Langgasse 29, 55116 Mainz (Telefonnummer: 06131 / 2016-300, Fax 06131 / 2016-333, E-Mail: 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.

Erdarbeiten sind bis spätestens eine Woche vor Beginn der Denkmalfachbehörde anzuzeigen.

Erdarbeiten - Bodenschutz

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915, Blatt 2 abzuschieben, zu lagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Eine Vermischung von Humushorizont und Unterboden ist auszuschließen. Für Geländemodellierungen ist das geologisch originäre Substrat wieder zu verwenden.

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

Das Befahren der Fläche zwischen den Flächen mit Bindung für Bepflanzungen "E 1", "E 2" und "E 3" und den jeweiligen Baugrenzen der angrenzenden Baufelder mit schwerem Gerät ist zu unterlassen. In jenen Bereichen, in welchen Überfahrungen der Flächen unabdingbar sind, ist der Fahrweg mittels Metallplatten oder einer Baustraße (min. 0,2 m Schotter über Geotextil) zu sichern.

Baumschutz

Zu erhaltende Bäume und Gehölze sind für die gesamte Dauer der Baumaßnahmen im Stamm-, Kronen- und Wurzelbereich gemäß DIN 18920 zu schützen. Die entsprechenden fachlichen Vorgaben des Gutachtens zum Baumschutz (Sachverständigenbüro Leitsch GmbH, 2016: Gutachten Nr. 215 0184. Wohngebietsentwicklung Am Steinbruch – Mainz Weisenau BV 70350: Prüfung der Einbindung des Baumbestands in die geplanten Neubaumaßnahmen unter Berücksichtigung der Erhaltenswürdigkeit und Erhaltensfähigkeit der Bäume. Nauheim. Stand: 28.September 2016) sind vollumfänglich einzuhalten.

Über die Erschließungs- und Bauphase hinaus gelten die Schutzerfordernisse für alle zum Erhalt festgesetzten und neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher fort.

Im Vorfeld von Baumaßnahmen sind die Wurzelverläufe der Bäume durch Schürfe zu ermitteln.

Sollten Rückschnittmaßnahmen an Kronen, Ästen und Wurzeln erforderlich werden, sind diese von einem anerkannten Fachbetrieb unter äußerster Schonung des Bestandes durchzuführen.

Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Realisierung des Bebauungsplanes "W 103" führt zu Eingriffen in Natur-und Landschaft, die nur zu einem Teil durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kompensiert werden können.
Der Nachweis der externen Ausgleichsflächen und die Festlegung der auf diesen Flächen vorgesehenen landespflegerischen Maßnahmen erfolgt im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung.

IV. 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. 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).

Hinweis:
DIN-Normen und sonstige Regelwerke

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen oder sonstigen Regelwerke zu Umweltbelangen können beim Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz während der Dienstzeiten eingesehen werden.

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

Abstimmung

Amt	Ergebnis	Datum	Unterschrift
60 - Bauamt	Kataster geprüft		

CAD - Planelemente

Planteil	Dateiname	Stand	Ort / Pfad
Plan, Legende, Layout	Bplan W 103 PII.dwg	17.08.17	
Digitale Stadtgrundkarte	Sgk W 103 UTM .dwg	09.02.17	
textliche Festsetzungen	3_TF-W103.msy.docx	17.08.17	

Verfahren

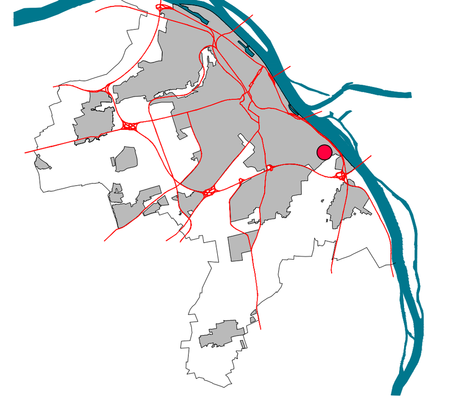
	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	30.09.15
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	13.11.15
3. Ortsübliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung:	13.11.15
4. Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. Aushang vom 23.11.15 bis 11.12.15 :	
5. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:	16.03.17
6. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer: Auslegung vom 10.04.17 bis 15.05.17 :	31.03.17
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:	

Genehmigung

Bearbeiter	Schmitt
	Schuy
Zeichner/in	Steglich
	Neumert
Abteilungsleiter	Strobach

Amtsleiter Ingenthron	Mainz Beigeordnete	Ausgefertigt, Mainz Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Bebauungsplan W 103
erneute eingeschränkte Planstufe II

"Am Steinbruch"

Landeshauptstadt Mainz