

Planungsrechtliche Festsetzunger Füllschema der Nutzungsschablone Art der baulichen Nutzung ax. Oberkante baulicher und min. Oberkante baulicher un sonstiger Anlagen in Meter ü. NN sonstiger Anlagen in Meter ü. NN Anzahl der Vollgeschosse Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO) Allgemeines Wohngebie Maß der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß Zahl der Vollgeschosse (zwingend) GR_{max}=725m² Maximal zulässige Grundfläche (als Höchstmaß) GRmin=650m² Mindestgrundfläche Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt sonstiger Anlagen in Meter über NN Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauN abweichende Bauweise 1 (siehe textliche Festsetzung bweichende Bauweise 2 (siehe textliche Festsetzung Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung mgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind Strassenbegrenzungslinie öffentliche Verkehrsflächer öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fussgängerbereic Grundstückszufahrt Ein- und Ausfahrtsbereich Tiefgarage Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung: GMü Müllsammelstandorte (1-5 GTGa Gemeinschaftstiefgarage Gemeinschaftsspielplatz Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen Versorgungsleitungen unterirdisch (Art der Leitung und Schutzstreifen siehe Planeintrag) Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Parkanlage Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Fläche mit Fahrrecht Fläche mit Leitungsrecht Fläche mit Gehrecht

3. Anlagen für Verwaltungen. In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Maß der baulichen Nutzun (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 2.1 Höhe baulicher Anlagen Die maximal zulässige Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (absolute Gebäudehöhe) ist durch Planeintrag festgesetzt. 2.2 Höhenbezugspunkt Die in dem allgemeinen Wohngebiet durch Planeintrag festgesetzten maximal zulässigen Oberkanten der baulichen Anlagen beziehen sich auf das Höhenniveau Normalnull (NN). Überschreitung der zulässigen Oberkanten Durch technische Bauwerke, 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 2,00 m überschritten werden. 4 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets darf die zulässige Grundfläche gemäß § 31 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO durch die in § 19 Abs.4 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 3.1 Abweichende Bauweise a1 In der abweichenden Bauweise "a1" sind die Gebäude innerhalb der Baufenste als durchgehender Gebäuderiegel ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. 2 Abweichende Bauweise a2 In der abweichenden Bauweise "a2" dürfen die Gebäude in offener Bauweise ohne Begrenzung ihrer Länge errichtet werden. 4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB) 4.1 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes ist die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen und Garagen unzulässig. 4.2 Tiefgaragen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Flächen Die festgesetzte Gemeinschaftstiefgarage "GTGa" ist dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ("Baufelder "A" bis J") zugeordnet. 4.3 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes ist die Errichtung von Müllsammelstandorten (Gemeinschaftsanlagen) nur innerhalb von Gebäuden oder innerhalb der dafür festgesetzten Flächen "GMü" zulässig. Die festgesetzten Gemeinschaftsanlagen "GMü" werden wie folgt zugeordnet; - "GMü 1" den Baufeldern "A" und "B"; - "GMü 2" dem Baufeld "C"; - "GMü 3" den Baufeldern "D" und "E"; - "GMü 4" den Baufeldern "G" und "H"; - "GMü 5" zum Baufeld "J". 4.4 Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für den Gemeinschaftsspielplatz ist dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ("Baufelder "A" bis J") zugeordnet. 4.5 Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind innerhalb de Bebauungsplanes unzulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

Nachrichtliche Übernahme

Sonstige Planzeichen

Sonstige Darstellung

Landschaftsschutzgebiet

Katastergrundlage 1:500

Bezeichnung der Baufelder

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

"Wohnquartier ehemalige Peter-Jordan-Schule (H 97)"

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)

dient vorwiegend dem Wohnen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Kindertagesstätte

enze des räumlichen Geltungsbereiches de

Höhenpunkt, Angaben in Meter über Normalnull (NN)

Das im Bebauungsplan gemäß § 4 BauNVO festgesetzte allgemeine Wohngebiet

2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

sowie nicht störende Handwerksbetriebe

.. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

ngrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten von der Bebauung freizuhaltenden Fläche sind ober- und unterirdische bauliche und sonstige Anlagen unzulässig Innerhalb dieser zeichnerisch festgesetzten und von Bebauung freizuhaltenden Fläche ist zudem die Herstellung von Wegen sowie von befestigten Zu- bzw. Umfahrten unzulässig.

Innerhalb dieser zeichnerisch festgesetzten Fläche ist ein standortgerechte gestufter Gehölzsaum zum Schutz des Naturdenkmals und des Landschaftsschutzgebietes zu entwickeln. Zur Entwicklung des Gehölzsaumes ist entlang der Grenze zum Naturdenkmal und zum Landschaftsschutzgebiet eine geschlossene zweireihige Gehölzpflanzung aus standortgerechten, heimischen Laubsträuchern gemäß Artenauswahlliste anzulegen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind in die Pflanzung zu integrieren. Der Gehölzpflanzung ist ein extensiver Wiesensaum aus krautigen Pflanzen vorzulagern. Der Wiesensaum ist extensiv zu pflegen. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) 6.1 Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind bauliche und sonstige Anlagen unzulässig. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Schutz des Naturdenkmals und des Landschaftsschutzgebiets Die entlang des Naturdenkmals und des Landschaftsschutzgebietes vorhandene Zaunanlage zwischen dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet und dem

Naturdenkmal "ND" ist zum Schutz der geschützten Gebiete (Schutzziel: Nichtbetreten) dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Reduzierung der Versiegelung Der Anteil befestigter Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken: nicht überdachte Zuwege, Fuß- und Radwege sowie oberirdische Kfz- Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten - soweit andere gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen - ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen (beispielhaft: Splittfugenpflaster oder offenporiges Wabenfugenpflaster) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

Innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Umgrenzung von Flächen, die von

Bebauung freizuhalten sind, sind insgesamt vier Meisen-Nistkästen und acht Nistkästen für Nischen-/Halbhöhlenbrüter an jeweils verschiedenen der innerhalb der Fläche als zu erhalten festgesetzten Bäume zu installieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. 8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Innerhalb der festgesetzten Fläche für das Gehrecht "G" ist eine Durchwegung

> tgesetzten offentlichen Verkehrsflachen anzuschließen. Das durc Planeintrag festgesetzte Gehrecht "G" ergeht zugunsten der Allgemeinheit und schließt die Nutzungsrechte für den Fahrradverkehr mit ein.

Das durch Planeintrag festgesetzte Fahrrecht "F" ergeht zugunsten der

Das durch Planeintrag festgesetzte Leitungsrecht "L" ergeht zugunsten der

mit einer Mindestbreite von 2,50 Meter herzustellen und an die angrenzenden

berechtigten Ver- und Entsorgungsträger und dient der Sicherstellung der Müllentsorgung innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets.

berechtigten Versorgungsträger und dient der Sicherstellung der Erschließung angrenzenden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna sind im Freien ausschließlich warmweiß bis neutralweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 4.100 K) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht zu verwenden.

Hinweis: Als Entomofauna wird die Gesamtheit aller Insektenarten einer Region

9.2.1 Grundrissorientierung "S1"

ein Nachweis zu führen.

Räumen von Wohnungen zulässig.

.1 Beleuchtung außerhalb von Gebäuden

An den durch Planeintrag mit "S1" gekennzeichneten Fassaden [Konfliktfassadenpunkte > 50 dB(A)] sind keine öffenbaren Fenster von zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen von Wohnungen Jeder zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehene Raum einer

der gekennzeichneten Fassadenbereiche verfügen. Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, sofern durch eine zurückversetzte Lage des öffenbaren Fensters von der festgesetzten Baugrenze im Staffelgeschoss oder in einer offenen Loggia die Einhaltung der Immissionsrichtwerte erreicht wird. Im Baugenehmigungsverfahren ist darüber

Wohnung muss über mindestens ein zum Lüften geeignetes Fenster außerhalb

9.2.2 Grundrissorientierung "S2" An den durch Planeintrag mit "S2" gekennzeichneten Fassaden [Konfliktfassadenpunkte > 50 dB(A)] sind ab dem 3.Obergeschoss keine öffenbaren Fenster von zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten

Jeder zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehene Raum einer Wohnung muss über mindestens ein zum Lüften geeignetes Fenster außerhalb der gekennzeichneten Fassadenbereiche verfügen. Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, sofern durch eine

zurückversetzte Lage des öffenbaren Fensters von der festgesetzten Baugrenze im Staffelgeschoss oder in einer offenen Loggia die Einhaltung der Immissionsrichtwerte erreicht wird. Im Baugenehmigungsverfahren ist darüber ein Nachweis zu führen.

9.2.3 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen "S3" An den durch Planeintrag mit "S3" gekennzeichneten Fassaden sind zum Schlafen geeignete Räume mit schalltechnisch geeigneten, aktiven Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, sofern durch eine zurückversetzte Lage des öffenbaren Fensters von der festgesetzten Baugrenze im Staffelgeschoss oder in einer offenen Loggia die Einhaltung der Immissionsrichtwerte erreicht wird. Im Baugenehmigungsverfahren ist darüber Die Öffnungsfläche des in der Planzeichnung mit "S4" gekennzeichneten Ein-/ Ausfahrtbereichs der geplanten Tiefgarage ist zu überdachen und auf der Westseite durch eine Wandscheibe zu ergänzen. Die beiden Maßnahmen müssen folgende (schall-)technischen und baulichen Eigenschaften erfüllen: - Die Überdachung und die Wand müssen fugenlos baulich miteinander und

Die Bautiefe der Überdachung und die Länge der Wand müssen mindestens Die Länge der Überdachung muss mindestens die Breite der Öffnungsfläche der Tiefgarage plus weitere 2,0 Meter Überstand an der Ostseite betragen. - Die Höhe der Wand muss mindestens die Höhe der Tiefgaragenöffnung - Die Überdachung und die Wandfläche sind mit einem bewertetem Schalldämm-Maß von $R'_{w} \ge 24$ dB auszubilden. - Die Unterseite der Überdachung und die Innenseite der Wandfläche sind

vollflächig schallabsorbierend (bewerteter Schallabsorptionsgrad $a_w \ge 0.8$)

Die Innenwände des Ein-/ Ausfahrtbereichs der Tiefgarage sind vollflächig auf einer Länge von ca. 17 m (ab Öffnungsfläche Tiefgarage in der Fassade) schallabsorbierend (bewerteter Schallabsorptionsgrad $a_w \ge 0.8$) auszuführen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB) 10.1 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

). Grünplanerische Festsetzunger

9.2.4 Schallschutzmaßnahmen Tiefgarage "S4"

mit der Hausfassade verbunden werden.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des festgesetzten

Allgemeinen Wohngebiets sind zu einem Anteil von mindestens 60 % vollständig zu begrünen. 20 % der zu begrünenden Fläche sind mit heimischen standortgerechten Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) gemäß Artenauswahlliste 4.1 Sofern Mülltonnen und Wertstoffbehälter innerhalb der dafür festgesetzten zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang von Pflanzen sind gleichwertige Neupflanzungen vorzusehen. Je angefangene 100 m² der zu begrünenden Fläche ist ein heimischer

standortgerechter Baum gemäß Artenauswahlliste mit mindestens 18/20 cm Stammumfang gemessen in 1,00 Meter Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig nachzupflanzen.

Die durch Planeintrag festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen sind als

hochstämmiger landschafts- und standortgerechter Baum mit einem

vorgeschrieben ist die Anzahl der im Plan festgesetzten zu pflanzenden Bäume.

Stammumfang von mindestens 18/20, gemessen in einem Meter Höhe, nach Maßgabe der Artenauswahlliste (Bäume 1. Ordnung) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Von den Standorten für das Anpflanzen von Bäumen kann abgewichen werden, zwingend

Die durch Planeintrag festgesetzte Pflanzfläche ist vollständig mit heimischen standortgerechten Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) gemäß Artenauswahlliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang von Pflanzen sind gleichwertige Neupflanzungen vorzusehen.

Die Bäume an den durch Planeintrag festgesetzten Standorten sind dauerhaft gegen jede Beeinträchtigung zu schützen und bei Verlust durch landschafts- und

Artenauswahlliste mit einem Stammumfang von mindestens 30/35, gemessen in einem Meter Höhe, an Ort und Stelle zu ersetzen sowie dauerhaft zu Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Baumstandorte sind im Zuge

der Tiefgaragenherstellung zu berücksichtigen und zwingend zu erhalten.

standortgerechte einheimische groß- oder mittelkronige Bäume gemäß der

10.5 Erhaltungsfläche "E 1" Die innerhalb der festgesetzten Fläche "E 1" sowie innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche bestehenden Grünstrukturen sind gegen jede Beeinträchtigung zu schützen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Verlust durch

landschafts- und standortgerechte einheimische Nachpflanzungen gemäß Artenauswahlliste zu ersetzen. 10.6 Dachbegrünung

10.3 Anpflanzfläche

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° Dachneigung sind ab 10 qm zusammenhängender Dachfläche 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. Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile sowie Dachein- und Dachaufbauten

hochwachsende Sträucher und klein- und mittelkronige Bäume: 100 cm,

sind von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

Decken von Tiefgaragen, die nicht mit Gebäuden und deren Zuwegungen sowie Nebenanlagen überbaut werden, sind vollständig mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsflächen anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für die Erdaufschüttungen über Drainschicht sind folgende Stärken festgesetzt: Rasen/ niedrige Bepflanzung:

großkronige Bäume: 10.8 Fassadenbegrünung

0.7 Tiefgaragenbegrünung

Tür- und/ oder fensterlose Wand- oder Fassadenflächen sind mit heimischen standortgerechten Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen gemäß der Artenauswahlliste (Sträucher) zu begrünen. Zusammenhängende Teilflächen von Wand- oder Fassadenflächen mit Tür- und/ oder Fensteröffnungen sind mit heimischen standortgerechten Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen gemäß Artenauswahlliste 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.

Bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 BauGB)

1.1 Bedingung für die Aufnahme der Wohnnutzung in Baufeld "A" und "J" Innerhalb der durch Planeintrag mit der Bezeichnung "A" und "J' gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist die Aufnahme einer Wohnnutzung solange unzulässig, bis die Verlagerung der nördlich an den

überbaubaren Grundstücksflächen umgesetzt ist.

räumlichen Geltungsbereich angrenzenden und außerhalb des räumlichen

Planeintrag mit der Bezeichnung "A" und der Bezeichnung "J" gekennzeichneten

Geltungsbereiches liegenden Seilbahn (Freizeitanlage) umgesetzt ist.

11.2 Bedingung für die Aufnahme der Wohnnutzung in Baufeld "B", "C" und "H" Innerhalb der durch Planeintrag mit der Bezeichnung "B", "C" und "H" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist die Aufnahme einer Wohnnutzung solange unzulässig, bis eine Bebauung innerhalb der durch

(§ 88 LBauO und § 9 Abs. 4 BauGB) Dachform und Dachneigung

1.1 Im räumlichen Geltungsbereich sind ausschließlich Flachdächer und flach

Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

geneigte Dächer bis maximal 5° Dachneigung zulässig. Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind im räumlichen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.

2.2 Technische Bauwerke und technische Anlagen auf Dachflächen müssen mindestens 1,50 m von den Außenwänden der Gebäude zurücktreten und sind vollständig einzuhausen. Diese technischen Bauwerke und technischen Anlagen auf Dachaufbauten dürfen maximal 25 % der Dachfläche in Anspruch nehmen.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einfriedungen als bauliche Anlagen unzulässig.

bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 1,50 Meter zulässig, soweit diese für den Betrieb der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen erforderlich sind. Diese Einfriedungen sind intensiv mit landschafts- und standortgerechten hochwachsenden Gehölzen oder mit rankenden Pflanzen gemäß der Artenauswahlliste einzugrünen. Mülltonnenstandplätze

Ausnahmsweise sind zur Einfriedung von Grundstücksteilen Einfriedungen als

Flächen "GMü" untergebracht werden, sind diese in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch geeignete Maßnahmen der Sicht und der direkten Sonneneinstrahlung zu entziehen und intensiv mit landschafts- und standortgerechten hochwachsenden Gehölzen oder mit rankenden Pflanzen gemäß der Artenauswahlliste einzugrünen.

III. Hinweise Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser

> Gemäß § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetzt - WHG) soll Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, verwertet oder versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich- rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Darüber hinaus soll unverschmutztes Niederschlagswasser breitflächig und unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht (zur Erhaltung und Anreicherung des Grundwasserstandes) am Ort des Anfalles dem Grundwasser zugeführt werden. Die gezielte Versickerung z.B. über Schluckbrunnen, Rigolen, Mulden-Rigolensysteme u.a.m. bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Das gezielte

Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch-

oder Beregnungswasser können Zisternen errichtet werden. Diese sind bis zu 50

cbm Behälterinhalt und bis zu drei Meter Höhe genehmigungsfrei.

Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer ist ebenfalls wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Erlaubnisfrei ist dagegen die breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone (Mulden) auf dem eigenen Grundstück.

Besonderer Artenschutz Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG) sind zu beachten.

Auf das Artenschutzgutachten zum Bebauungsplan und die darin enthaltenen Karten und Maßnahmen wird verwiesen. Die im Gutachten formulierten artenschutzfachlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind einzuhalten.

geschützter und bestimmter anderer Tierarten im Sinne 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- oder Baummaßnahmen sind im Vorfeld vorhandene Bäume, Gebäude und das Baufeld auf das Vorkommen o.g. Arten

vertiefend zu untersuchen. Die Bestimmungen des § 24 (3) Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) sind zu beachten. In diesem Bebauungsplan können insbesondere brütende Vögel und Fledermäuse Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung

Zur Vermeidung der Tötung, Beschädigung oder Gefährdung besonders

nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz berät gerne bei Artenschutzfragen. Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG 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 geltenden Stand der Technik

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

Sollte es zu Funden und Befunden nach § 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in diesem Bereich kommen, sind diese gemäß § 17 Abs. 1 DSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Große Langgasse 29, 55116 Mainz (Tel.: 2016-300, Fax.: 2016-333) mündlich oder schriftlich mitzuteilen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Mainz, dem Bauamt, Abteilung Denkmalpflege, erfolgen.

In diesem Bebauungsplan kann insbesondere das ehemalige "Fort Hartenberg" betroffen sein, auf das bei Eingriffen in den Boden besonders Rücksicht zu nehmen ist. Hierzu sind im Vorfeld von Baumaßnahmen archäologische Untersuchungen durchzuführen.

Baumschutz

Zu erhaltende Bäume und Gehölze sind für die gesamte Dauer der Baumaßnahmen im Stamm-, Kronen- und Wurzelbereich gemäß DIN 18920 zu

Auf das Baumgutachten zum Bebauungsplan und die darin enthaltenen Karten und Maßnahmen wird verwiesen. Die im Gutachten formulierten bauvorbereitenden und baubegleitenden Maßnahmen sowie die Maßnahmen nach Beendigung der Bautätigkeiten sind einzuhalten.

Der Oberboden - sofern vorhanden - ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915, Blatt 2 abzuschieben, zu lagern und einer sinnvollen

Acer platanoides

Acer pseudoplatanı

Carpinus betulus

Rhamnus cathartica

Viburnum lantana

Rhamnus cathartica

Ribes alpinum ,Schmid

Pinus sylvestris

Erdarbeiten - Bodenschutz

Folgenutzung zuzuführen. Eine Vermischung von Humushorizont und Jnterboden ist auszuschließen. Die Böden bereits verdichteter Flächen und von im Rahmen des Baubetriebes beanspruchter Flächen sind tiefgründig zu lockern, soweit diese für eine Begrünungsmaßnahme vorgesehen sind. Artenauswahlliste für Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken

Acer campestre

Spitzahorn

Bergahorn

Hainbuche

Zerreiche Quercus cerris Quercus pubescen Quercus robur Mehlbeere Sorbus aria Gewöhnliche Eberesche Sorbus aucuparia Sorbus torminalis Elsbeere Sorbus domestica Tilia cordata Winterlinde Ulmus glabra Ulmus minor Wildobstarten Obstgehölze in Sorten Sträucher Amelanchier ovalis Felsenbirne Kornelkirsche Cornus mas Corylus avellana zweigriffeliger Weißdorn Crataegus laevigata Crataegus monogyna Weißdorn Liguster Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche Schlehdorn Prunus spinosa

Kreuzdorn

Kreuzdorn

Alpen-Johannisbeere

Wolliger Schneeball

Rosa canina, Rosa rubiginosa Wildrosen Sträucher für den Gehölzsaum Cornus mas Corylus avellana Hasel Rote Heckenkirsche Lonicera xylosteum Prunus spinosa

Rosa canina Kletterpflanzen Clematis vitalba Gemeine Waldrebe Alpen-Waldrebe Clematis alpina Gemeiner Efeu Echtes Geißblatt Lonicera caprifolium Wald-Geißblatt Lonicera periclymenun

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 (BGBI. I 2017, S. 2193).

Vitis vinifera subsp. sylvestris Wilder Wein

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 (BGBI. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetztes vom 30.06.2017 (BGBl. I 2017, S. 2193). andesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015

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 (GVBI. 2017, S. 21). andesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzgesetz - LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBI. 2016, S. 583).

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz-LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch § 28 des Gesetztes vom 27.11.2015 (GVBl. 2015, S. 383). Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl, 1978, S. 159), zuletzt

DIN-Normen und sonstige Regelwerke

ie 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.

geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBI. 2014, S. 245).

1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 3. Beschluss über die Anwendung des § 13 a BauGE Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses über die Amdes § 13 a BauGB: 5. Ortsübliche Bekanntmachung der Unterrichtung der Öffentlich Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB 7. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung Beschluss zur erneuten / eingeschränkten öffentl. Auslegung ger erneute / eingeschränkte Auslegung vom Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 10 Abs. 1 E 4. Bekanntmachung des Beschlusses / der Genehmigung und Inkrafttreten gemäß § 10 Ahs. 3. BauGB: Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. | 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes Strobach | | | |

Ergebnis

itale Stadtgrundkarte | SGK H97_UTM.dwg

Kataster geprüft

Bebauungsplar

