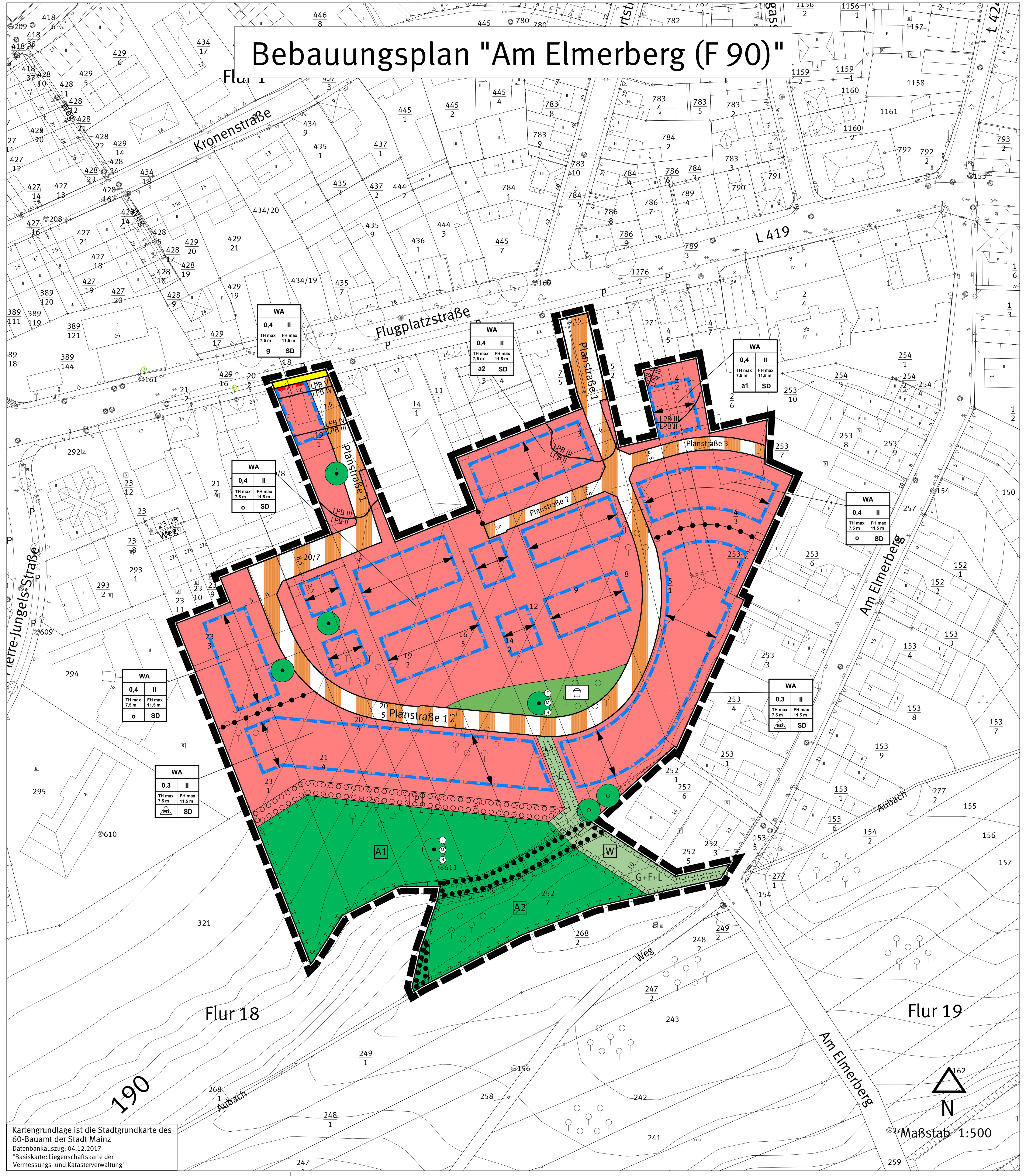


Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen
Füllschema der Nutzungsschablone

WA		Art der baulichen Nutzung	
0,3	II	Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse
TH max 7,5 m	FH max 11,5 m	max. Traufhöhe	max. Firsthöhe
o	SD	Bauweise	Dachform

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)
0,3 — Grundflächenzahl

Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
FH — Firsthöhe (als Höchstgrenze) in Meter
TH — Traufhöhe (als Höchstgrenze) in Meter

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze
Baulinie
o — offene Bauweise
g — geschlossene Bauweise
a — abweichende Bauweise
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
SD — Satteldach
Stellung der baulichen Anlagen

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
Strassenbegrenzungslinie
Öffentliche Verkehrsflächen
Private Verkehrsfläche / Planstrasse

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)
öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung
W — Zuwegung Ausgleichsfläche
private Grünfläche
Zweckbestimmung
Spielplatz

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

Punktuelle Maßnahmen (Nisthilfen)
F — Fledermäusequartier (siehe textliche Festsetzung 7.2)
M — Meisennistkästen (siehe textliche Festsetzung 7.2)
N — Nischenkästen (siehe textliche Festsetzung 7.2)
H — Halbhöhlenkästen (siehe textliche Festsetzung 7.2)

Flächige Maßnahmen
A1 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
L — Fläche mit Leitungsrecht
G+F+L — Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
LPB IV / LPB III — Maßgebliche Außenlärmpegel/ Lärmpegelbereiche (LPB III-V)

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)
Anpflanzung von Bäumen
Erhaltung von Bäumen
P — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "Am Elmerberg (F 90)"

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das im Bebauungsplan gemäß § 4 BauNVO festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- 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 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

2.1 Höhenbezugspunkt

Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der durch Planeintrag festgesetzten maximal zulässigen Firsthöhen und maximal zulässigen Traufhöhen ist die Oberkante der festgesetzten privaten Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie, 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 Höhe der baulichen Anlage (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen eine Höhe von max. 3,00 m über dem Höhenbezugspunkt nicht überschreiten.

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise "a1"

In der durch Planeintrag festgesetzten abweichenden Bauweise "a1" sind die Gebäude mit einseitigem Grenzabstand zu errichten.

3.2 Abweichende Bauweise "a2"

In der durch Planeintrag festgesetzten abweichenden Bauweise "a2" sind die Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Kettenhäuser zu errichten. Die Gebäude sind mit einseitigem Grenzabstand von mindestens 3,0 m zu errichten. Die Fläche des Grenzabstandes ist im ersten Vollgeschoss durch eine bauliche Anlage (z.B. Garage) zu schließen. In den darüber liegenden Vollgeschossen ist der Grenzabstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.

Bei den jeweiligen Endhäusern der Kettenhauszeile gelten diese Regelungen nicht. Hier ist ein mindestens 3,0 m breiter Grenzabstand einzuhalten. In dieser Fläche sind Garagen, Carports oder Stellplätze zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 23 BauNVO)

Überschreitungen der Baugrenze zur Gebäudegliederung sind ausnahmsweise jeweils bis zu einer Tiefe von 0,5 m und einer Breite von 3,0 m zulässig, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Fassadenlänge des Einzelgebäudes ausmachen.

Terrassen und Balkone dürfen die Baugrenze bis maximal 12 m² überschreiten.

5. Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Gartenhäuser dürfen eine Grundfläche von 9,00 m² pro Anlage nicht überschreiten.

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

Pro Einzelhaus sind bis zu zwei Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist nur eine Wohneinheit je Gebäude zulässig.

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

7.1 Versiegelung

Der Anteil befestigter Flächen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Zuwege, Zufahrten und Stellplätze sind, soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen, ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

7.2 Installation von Nistgeräten

An den durch Planeintrag mit "F" festgesetzten Baumstandorten ist je ein künstliches Fledermausquartier (Fledermauskasten) anzubringen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

An den durch Planeintrag mit "M" festgesetzten Baumstandorten ist je ein Kasten mit kleinem Meisenloch zu installieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

An den durch Planeintrag mit "H" festgesetzten Baumstandorten ist je ein Halbhöhlenkasten für Vögel zu installieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft "A1" sind innerhalb des zum Erhalt festgesetzten Gehölzbestandes an jeweils verschiedenen Bäumen ein Nischenbrüterkasten, ein Halbhöhlenbrüterkasten, ein Kasten mit kleinem Meisenloch und ein Fledermauskasten zu installieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7.3 Ausgleichsfläche "A1"

Auf der durch Planeintrag festgesetzten Ausgleichsfläche "A1" ist eine extensive Wiese mit Einzelsträuchern und Bäumen gemäß Umweltbericht zu entwickeln, in der Versickerungsmulden als Anlage zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser herzustellen sind.

Entlang der festgesetzten Pflanzfläche "P" ist auf der Ausgleichsfläche eine dreireihige Gehölzanpflanzung aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen anzulegen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher (2xv, 60-80 cm) sind in einem Pflanzabstand von 2,0 x 2,0 m zu pflanzen. Innerhalb der Gehölzpflanzung ist alle 10 m ein Baum als Hochstamm mit Stammumfang 18-20 cm anzupflanzen. Es sind die Arten gemäß der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden.

Auf der übrigen Fläche sind neben der Versickerungseinrichtung (siehe Regenbewirtschaftungskonzept, Sommer Beratende Ingenieursgesellschaft mbH, Mai2017) extensive Wiesen mit Einzelsträuchern und Einzelbäumen zu entwickeln. Das extensive Grünland mittlerer Standorte ist mit gebietsheimischem Saatgut aus gesicherter gebietseigener Herkunft herzustellen. Es sind mindestens 3 Strauchgruppen aus jeweils 5 heimischen standortgerechten Sträuchern (2xv, Mindesthöhe 60-80 cm) unterschiedlicher Arten und 6 heimische standortgerechte Obst- und Laubgehölze als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für die Anpflanzungen sind die Arten der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden.

Die Mulden sind mit folgender Maßgabe herzustellen und zu entwickeln:

Die Wall-/ Muldenkaskaden sind nach Maßgabe des Entwässerungskonzeptes (Regenbewirtschaftungskonzept, Sommer Beratende Ingenieursgesellschaft mbH, Mai 2017) mit einer maximalen Böschungsneigung 1:5 und einer maximalen Einstautiefe von 30 cm anzulegen.

Die Ausgleichsfläche "A1" ist extensiv zu bewirtschaften. Zum Schutz des Wiedehopfes ist die erste Mahd frühestens Mitte Juli (nach Ende der Brutzeit des Wiedehopfes) durchzuführen.

Pflanzliste

Bäume:
- Speierling (Sorbus domestica)
- Holz-Apfel (Malus sylvestris)
- Birne (Pyrus communis)
- Elsbeere (Sorbus torminalis)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Haus-Zwetschke (Prunus domestica)

Sträucher:
- Gewöhnliche Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Haselnuss (Coryllus avellana)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Purpur-Weide (Salix pupurea)
- Hunds-Rose (Rosa canina)
- Wein-Rose (Rosa rubiginosa)
- Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

7.4 Ausgleichsfläche "A2"

Auf der durch Planeintrag festgesetzten Ausgleichsfläche "A2" sind eine extensive Streuobstwiese, ein Gehölzsaum und entlang des Aubaches ein Gewässerrandstreifen gemäß Umweltbericht zu entwickeln.

Zur Entwicklung der Streuobstwiese sind 8 heimische standortgerechte Obstgehölze als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen beträgt mind. 10 m. Für die Anpflanzungen sind die Arten der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden. Die vorhandenen Niedrigstamm-Obstgehölze sind sukzessive zu entnehmen. Die Wiesenflächen sind als extensive Fettwiese durch Ansaat mittels gebietsheimischem Saatgut aus gesicherter gebietseigener Herkunft zu entwickeln. Die Flächen sind extensiv zu bewirtschaften. Die erste Mahd ist frühestens Mitte Juli durchzuführen.

Bäume:
- Speierling (Sorbus domestica)
- Holz-Apfel (Malus sylvestris)
- Birne (Pyrus communis)
- Elsbeere (Sorbus torminalis)

Entlang des vorhandenen Gehölzrandes im Westen ist ein ca. 3 m breiter Gehölzsaum durch gelenkte Sukzession und Pflege (Mahd alle 3 Jahre) zu entwickeln.

Parallel zum Aubach ist ein ca. 10 m breiter Gewässerrandstreifen durch Ansaat mittels gebietsheimischen Saatgut aus gesicherter gebietseigener Herkunft aus niedrig wachsenden Gräsern und Kräutern der Nasswiesen sowie Arten der gewässerbegleitenden Hochstaudenflur herzustellen.

7.5 Externe Kompensationsmaßnahme

Auf den Flurstücken Nr. 255/9, 255/12, 256/3 und 257/3 Flur 4, Gemarkung Finthen mit einer Fläche von 5.224 m² sind die Kalkflugsanddünen freizustellen und ein Kalksandmagerrasen mit Einzelpflanzungen von Kiefern gemäß Umweltbericht zu entwickeln.

Auf dem Flurstück 321, Flur 18, Gemarkung Finthen sind 2 Halbhöhlenbrüterkästen, 4 Nischenkästen, 1 Kasten mit kleinem Meisenloch und 1 Fledermauskasten an jeweils verschiedenen bestehenden Bäumen aufzuhängen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7.6 Zuordnung

Die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzte Fläche "A1" und "A2" und die externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Gemarkung Finthen, Flur 4, Flurstück Nr. 255/9, 255/12, 256/3 und 257/3 mit einem Umfang von 5.224 m² sind insgesamt den mit den festgesetzten Wohngebieten und den festgesetzten privaten Verkehrsflächen verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet.

8. Lärmschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Lärmpegelbereiche

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 Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Die erforderlichen Lärmpegelbereiche sind der Planzeichnung zu entnehmen.

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

Lärmpegelbereich	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,res}$ in dB)		
	Betternräume 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.*

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

8.2 Außenwohnbereiche

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

8.3 Schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen

In der Nacht zum Schlafen genutzte Räume sind ab dem Lärmpegelbereich III mit aktiven schallgedämmten Belüftungseinrichtungen auszustatten. Die Belüftungseinrichtung muss die Nennlüftung nach DIN 1946, Teil 6, gewährleisten.

8.4 Weitere passive Schallschutzmaßnahmen

Notwendige Fenster von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen im Lärmpegelbereich IV und V sind durch vorgelagerte Schallschutzmaßnahmen (z.B. Wintergärten oder hinterlüftete Glasfassaden oder Prallscheiben) zu schützen.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.1 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen und nicht als Zufahrt oder Stellplatz befestigt werden, vollständig gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und als Grünflächen zu erhalten. Auf mindestens 20 % der zu begrünenden Flächen sind heimische und standortgerechte Gehölze (Sträucher, Bäume) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Auf je angefangene 100 m² der gärtnerisch oder als Grünfläche angelegten Fläche ist mind. 1 groß- oder mittelkroniger Laubbaum (mit einem Stammumfang von 18/20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Anzupflanzende Straucharten sind in der Qualität 2 x v, 60 – 100 cm zu pflanzen; Pflanzabstand je m² ein Strauch.

Im Vorgartenbereich entlang der Planstraße 1 ist je Vorgarten mind. 1 kleinkroniger hochstämmiger Laubbaum (mit einem Stammumfang von 18/20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Vorgarten ist die Fläche zwischen der als private Verkehrsfläche festgesetzten Planstraße 1 und dem Gebäude definiert. Hausgruppen sind von dieser Regelung ausgenommen. Die gemäß der Festsetzung 9.6 "Stellplatzbegrünung" zu erbringenden Bäume können angerechnet werden.

Einfriedungen sind zu beranken oder mit Hecken einzugrünen.

9.2 Grünflächen

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung "Spielplatz", sind 2 groß- oder mittelkronige Laubbäume (mit einem Stammumfang von 18/20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es ist vorrangig heimische und standortgerechte Vegetation gemäß der Pflanzliste D zu verwenden.

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung "Zuwegung Ausgleichsfläche" ist zwischen der Planstraße 1 und der Ausgleichsfläche "A 1" ein 4,0 m breiter Weg aus Schotterrasen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

9.3 Pflanzfläche "P"

Innerhalb der festgesetzten Pflanzfläche "P" ist entlang der Grenze zur festgesetzten Fläche "A1" eine durchgehende mindestens einreihige Heckenpflanzung aus standortgerechten und heimischen Strauch- und Baumarten gemäß der Pflanzliste D anzulegen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Mindestens alle 10 m ist jeweils ein Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18/20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen. Die Sträucher (2x verpflanzt, Mindesthöhe 60 – 80 cm) sind in die verbleibenden Zwischenräume in einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m zu setzen.

9.4 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° Dachneigung sind bei einer zusammenhängenden Fläche ab 10 qm zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Als Mindestmaßnahme ist eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm herzustellen. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen.

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht gegenseitig aus.

9.5 Fassadenbegrünung

Tür- und/ oder fensterlose Wand- und Fassadenflächen sind mit Gehölzen bzw. 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.

9.6 Stellplatzbegrünung

Je angefangene 4 ebenerdige (Kfz-) Stellplätze ist mindestens 1 groß- oder mittelkroniger Laubbaum (mit Stammumfang von mindestens 18/20, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig nachzupflanzen. Unter den Bäumen sind jeweils Pflanzscheiben von mind. 6 m² Größe und mind. 12 m³ durchwurzelbarem Raum vorzusehen. Die Pflanzscheiben sind durch geeignete Maßnahmen vor Überfahren bzw. sonstigen Beeinträchtigungen zu schützen.

9.7 Pflanzenwahl

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Begrünungsmaßnahmen heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher gemäß der Pflanzliste D zu verwenden. Das Anpflanzen von Koniferen ist nicht zulässig. Bis zu einem Umfang von 25 % sind fremdländische Gehölze zugelassen.

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

Die im Plan als zu erhalten festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig an Ort und Stelle zu ersetzen. Während der Bauzeit sind die Gehölze mit Erhaltungsbindung gemäß DIN 18920 zu schützen.
Die im Plan zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind bei Verlust durch landschafts- und standortgerechte einheimische groß- oder mittelkronige Laubbäume (mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu ersetzen. Von den Standorten der Ersatzpflanzungen kann geringfügig abgewichen werden.

Auf der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Bäume und Sträucher und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig an Ort und Stelle zu ersetzen. An der südlichen Grenze der Erhaltsfläche sind die Böschungsbereiche gemäß Umweltbericht abschnittsweise von Vegetation freizustellen und dauerhaft durch Pflege offenzuhalten. Die Erhaltsfläche ist im Osten durch die Pflanzung von heimischen und standortgerechten Sträuchern (2xv, Mindesthöhe 60-80 cm) gemäß Pflanzliste D zu ergänzen.

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

Das durch Planeintrag festgesetzte Leitungsrecht "L" innerhalb der öffentlichen Grünfläche ergeht zugunsten der Eigentümergemeinschaft im Geltungsbereich bzw. der berechtigten Ver- und Entsorgungsträger zur Verlegung und Wartung der Entwässerungsleitungen.

Das durch Planeintrag festgesetzte Geh- und Fahrrecht "G+F" innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ergeht zugunsten der angrenzenden Grundstückseigentümer der Anwesen "Am Elmerberg 24" und dient der Erreichbarkeit des Grundstückes über eine unbefestigte rückwärtige Andienung.

Auf den festgesetzten privaten Verkehrsflächen ergeht ein Fahrrecht zu Gunsten der Stadt Mainz zur Anfahrbarkeit der festgesetzten Landschaftspflegerischen Ausgleichsfläche.

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

1. Dachgestaltung
Im gesamten Plangebiet sind die Dächer von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 25 m² als symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von mind. 20° auszuführen. Die Hauptfirstrichtung ist dem Planeintrag zu entnehmen.

2. Einfriedungen
Innerhalb des Plangebiets ist die Einfriedung der Vorgärten als bauliche Anlagen entlang der Straßenverkehrsflächen bis maximal 0,50 m Höhe zulässig.

3. Gestaltung von Mülltonnenstandplätzen
Mülltonen oder Müllbehälter sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien einzuhausen oder intensiv mit hochwachsenden Gehölzen oder mit rankenden Pflanzen entsprechend der Pflanzliste zu begrünen, so dass die Behälter von öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen aus nicht sichtbar sind. Die Behälter sind der direkten Sonneneinstrahlung zu entziehen.

C. Hinweise

1. Besonderer Artenschutz

1.1 Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Auf das Fachgutachten „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Artenschutzprüfung" und die darin enthaltenen Karten und Maßnahmen wird verwiesen. Die in Kapitel 5 des Gutachtens formulierten artenschutzfachlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF), Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind einzuhalten.

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. Bäume und Gehölze sind vor der Fällung bzw. Rodung auf das Vorhandensein von quartierbietenden Strukturen und auf einen aktuellen Tierbesatz hin durch einen Fachgutachter oder eine entsprechend qualifizierte ökologische Baubegleitung zu prüfen. Ggf. sind dann weitere Maßnahmen notwendig.

Gebäude sind bevorzugt außerhalb der Brutzeit von Gebäudebrütern nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29.Februar abzureißen. 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.

In diesem Bebauungsplan können insbesondere brütende Vögel und Fledermäuse betroffen sein.

Bei Baufeldfreimachung auf den bisher unbebauten Flächen sind die vorhandenen Gartenkleinstrukturen (z.B. Gartenschnitthaufen etc.) in der Vegetationsperiode und bevor sich besonders geschützte Arten wie Igel etc. möglicherweise in ihre Winterruhe begeben (bis Ende September), händisch abzuräumen, um eine Zerstörung eventuell vorhandener Ruhestätten zu vermeiden.

1.2 Um baubedingte Störungen des angrenzenden Wiedehopfbruthabitates zu vermeiden und zum Schutz angrenzender Vegetationsbestände und von Niststätten geschützter Vogelarten im Allgemeinen, ist grundsätzlich während der Bauphase ein blickdichter Bauzaun gem. RAS LP 4 und DIN 18920 gemäß dem Fachgutachten „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Artenschutzprüfung" zu errichten. Dies betrifft die Baufeldgrenzen im Südwesten. Der Bauzaun muss vor Beginn der Baumaßnahmen gestellt werden und während der gesamten Bauphase bis zum Abschluss der Baumaßnahmen vor Ort belassen werden.

Dieser Bauzaun ist mit einem Reptilienzaun (mind. 30 cm hoch) zu kombinieren, um vorsorglich eine Tötung möglicherweise einwandernder Zauneidechsen zu vermeiden (siehe Fachgutachten „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Artenschutzprüfung").

1.3 Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna sind zur Beleuchtung von Straßen, Wegen und sonstigen Freiräumen warmweiß bis neutralweiß getönte LED-Lampen (Farbtemperatur max. 4.100 K) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht zu verwenden. Anmerkung: Als Entomofauna wird die Gesamtheit aller Insektenarten einer Region bezeichnet. Das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz berät gerne bei Artenschutzfragen.

1.4 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.

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

2. 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.
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 3,00 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.

3. Oberboden

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

4. Kulturdenkmäler

Sollte es zu Funden und Befunden nach § 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in diesem Bereich kommen, sind diese gemäß § 17 Abs. 1 DSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde, die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Große Langgasse 29, 55116 Mainz (Tel.: 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. Funde nach § 16 DSchG sind Gegenstände, von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler (§ 3 DSchG) sind oder als solche gelten.

D. Pflanzliste

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potentiellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Es sind vorrangig Pflanzen aus regionaler Herkunft zu verwenden.
Für den Geltungsbereich 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)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Gemeines Pfaffenhütchen (Eyonymus europaeus)
- Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
- Hasel (Corylus avellana)
- Heckenrose (Rosa canina)
- Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Salweide (Salix caprea)

Fassadenbegrünung:
- Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)
- Waldrebe (Clematis spec.)
- Geißblatt (Lonicera spec.)

Alle Bepflanzungen bzw. Ansaaten sind gemäß DIN 18916 und 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

E. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 2017, S. 3634).

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 1 der Verordnung vom 15.09.2017 (BGBl. I 2017, S. 3434).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I 2016 S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I 2017, S. 2771).

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 (Naturschutzgesetz - 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 Artikel 5 des Gesetzes vom 22.09.2017(GVBl. 2017, S. 237).

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. 2014, S. 245).

Hinweis:
DIN-Normen und sonstige Regelwerke

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

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

Abstimmung

Amt	Ergebnis	Datum	Unterschrift
60 - Bauamt	Kataster geprüft	05.12.17	i.A. [Unterschrift]

CAD - Planelemente

Planteil	Dateiname	Stand	Ort / Pfad
Plan, Legende, Layout	Bplan F90 ern P II.dwg	05.12.17	
Digitale Stadtgrundkarte	SGK F90UTM .dwg	04.12.17	
textliche Festsetzungen	3-TF-F90.rg.docx	04.12.17	

Verfahren

	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	03.02.16 08.02.17
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	04.03.16 17.02.17
3. Ortsübliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung:	04.03.16
4. Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. Aushang vom bis :	17.03.16
5. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:	08.02.17
6. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer: Auslegung vom 01.03.17 bis 03.04.17 :	17.02.17
7. Beschluss zur erneuten / eingeschränkten öffentl. Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB aufgrund der Änderung des Bebauungsplanentwurfes:	27.09.17
8. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer: erneute / eingeschränkte Auslegung vom 09.10.17 bis 17.11.17:	29.09.17
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

Eine Genehmigung gem. § 10 Abs.2 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde ist für den Bebauungsplan nicht erforderlich

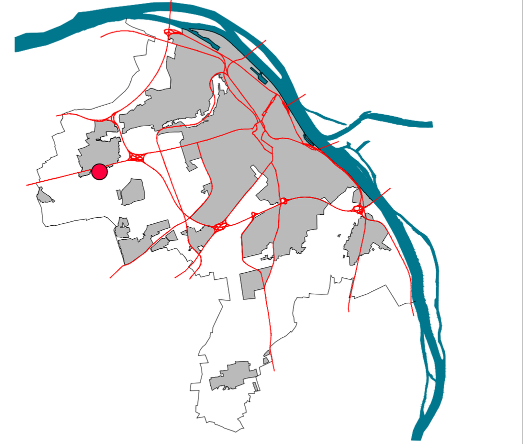
Bearbeiter	Schmitt Groh
Zeichner/in	Neumert
Abteilungsleiter	Strobach
Amtsleiter Ingenthron	Mainz

Beigeordnete

Ausgefertigt, Mainz

Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Bebauungsplan — F 90
Satzungsbeschluss

"Am Elmerberg"

Landeshauptstadt Mainz