

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "Wohnquartier ehemalige Peter-Jordan-Schule (H 97)"

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)

##### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das im Bebauungsplan gemäß § 4 BauNVO festgesetzte allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
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 Tankstellen unzulässig.

#### 2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 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).

##### 2.3 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.

#### 2.4 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.

### 3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### 3.1 Abweichende Bauweise a1

In der abweichenden Bauweise "a1" sind die Gebäude innerhalb der Baufenster als durchgehender Gebäuderiegel ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

#### 3.2 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 "GTGa" zulässig.

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 des Bebauungsplanes unzulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

**5. *Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung***  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 5.1 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 standortgerechter, 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.

**6. *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.

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

- 7.1 Schutz des Naturdenkmals und des Landschaftsschutzgebietes

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.

- 7.2 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.

### 7.3 Installation von Nisthilfen

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)

### 8.1 Gehrecht

Innerhalb der festgesetzten Fläche für das Gehrecht "G" ist eine Durchwegung mit einer Mindestbreite von 2,50 Meter herzustellen und an die angrenzenden festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen anzuschließen. Das durch Planeintrag festgesetzte Gehrecht "G" ergeht zugunsten der Allgemeinheit und schließt die Nutzungsrechte für den Fahrradverkehr mit ein.

### 8.2 Fahrrecht

Das durch Planeintrag festgesetzte Fahrrecht "F" ergeht zugunsten der berechtigten Ver- und Entsorgungsträger und dient der Sicherstellung der Müllentsorgung innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets.

### 8.3 Leitungsrecht

Das durch Planeintrag festgesetzte Leitungsrecht "L" ergeht zugunsten der berechtigten Versorgungsträger und dient der Sicherstellung der Erschließung der angrenzenden Grundstücke.

## 9. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### 9.1 Beleuchtung außerhalb von Gebäuden

Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockefferen 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 bezeichnet.*

### 9.2 Schallschutz

### 9.2.1 Grundrissorientierung "S1"

An den durch Planeintrag mit "S1" gekennzeichneten Fassaden [Konfliktfassadenpunkte > 50 dB(A)] sind keine offenbaren Fenster von zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen von Wohnungen zulässig.

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 offenbaren 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.

### 9.2.2 Grundrissorientierung "S2"

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

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 offenbaren 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 offenbaren 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.

### 9.2.4 Schallschutzmaßnahmen Tiefgarage "S4"

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 mit der Hausfassade verbunden werden.
- Die Bautiefe der Überdachung und die Länge der Wand müssen mindestens 2,0 Meter betragen.
- 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 betragen.
- Die Überdachung und die Wandfläche sind mit einem bewertetem Schalldämm-Maß von  $R'_w \geq 24$  dB auszubilden.
- Die Unterseite der Überdachung und die Innenseite der Wandfläche sind vollflächig schallabsorbierend (bewerteter Schallabsorptionsgrad  $a_w \geq 0,8$ ) auszuführen.

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  $a_w \geq 0,8$ ) auszuführen.

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

### 10.1 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

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 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang von Pflanzen sind gleichwertige Neupflanzungen vorzusehen.

Je angefangene 100 m<sup>2</sup> 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.

### 10.2 Anpflanzen von Bäumen

Die durch Planeintrag festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen sind als hochstämmiger landschafts- und standortgerechter Baum mit einem 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 vorgeschrieben ist die Anzahl der im Plan festgesetzten zu pflanzenden Bäume.

### 10.3 Anpflanzfläche

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.

#### 10.4 Erhalt von Bäumen

Die Bäume an den durch Planeintrag festgesetzten Standorten sind dauerhaft gegen jede Beeinträchtigung zu schützen und bei Verlust durch landschafts- und standortgerechte einheimische groß- oder mittelkronige Bäume gemäß der Artenauswahlliste mit einem Stammumfang von mindestens 30/35, gemessen in einem Meter Höhe, an Ort und Stelle zu ersetzen sowie dauerhaft zu unterhalten.

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Baumstandorte sind im Zuge der Tiefgaragenherstellung zu berücksichtigen und zwingend zu erhalten.

#### 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

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 sind von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen.

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

#### 10.7 Tiefgaragenbegrünung

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:	60 cm,
hochwachsende Sträucher und klein- und mittelkronige Bäume:	100 cm,
großkronige Bäume:	150 cm.

## 10.8 Fassadenbegrünung

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 m<sup>2</sup> aufweisen.

Die Pflanzungen sind gemäß der guten fachlichen Praxis auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

## 11. **Bedingtes Baurecht** (§ 9 Abs. 2 BauGB)

### 11.1 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 räumlichen Geltungsbereich angrenzenden und außerhalb des räumlichen 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 Planeintrag mit der Bezeichnung "A" und der Bezeichnung "J" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen umgesetzt ist.

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

### 1. **Dachform und Dachneigung**

1.1 Im räumlichen Geltungsbereich sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 5° Dachneigung zulässig.

### 2. **Dachaufbauten**

2.1 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.

### **3. Einfriedungen**

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

Ausnahmsweise sind zur Einfriedung von Grundstücksteilen Einfriedungen als 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.

### **4. Mülltonnenstandplätze**

- 4.1 Sofern Mülltonnen und Wertstoffbehälter innerhalb der dafür festgesetzten 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 (Wasserhaushaltsgesetz - 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.

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.

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 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.

Zur Vermeidung der Tötung, Beschädigung oder Gefährdung besonders 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 betroffen sein.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung 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 entsprechen.

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.

### ***Denkmalschutz***

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 schützen.

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.

### **Erdarbeiten - Bodenschutz**

Der Oberboden - sofern vorhanden - ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915, Blatt 2 abzuschleppen, zu lagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Eine Vermischung von Humushorizont und Unterboden 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.

## **IV. Artenauswahlliste für Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken**

### **Bäume**

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Quercus cerris	Zerreiche
Quercus pubescens	Flaumeiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus minor	Feldulme
Wildobstarten	
Obstgehölze	in Sorten

### **Sträucher**

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
--------------------	-------------

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	zweiggriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes alpinum ‚Schmidt‘	Alpen-Johannisbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Wildrosen	Rosa canina, Rosa rubiginosa

#### **Sträucher für den Gehölzsaum**

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose

#### **Kletterpflanzen**

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

## **V. Rechtsgrundlagen**

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

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I 2017, S. 1057).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - (Planzeichenverordnung - **PlanZV**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I 2017, S. 1057).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 30.06.2017 (BGBl. I 2017, S. 2193).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I 2010 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 (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 § 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 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.