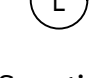
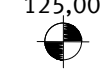


WA

Sachliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)	
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes
	Naturdenkmal
	Landschaftsschutzgebiet
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Höhenpunkt, Angaben in Meter über Normalnull (NN)
Sonstige Darstellung	Bemäßung
	Katastergrundlage 1 : 500
	Kindertagesstätte
	Bezeichnung der Baufelder

TEXTUELLE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN
Wohnquartier ehemalige Peter-Jordan-Schule (II 97)

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet (WA)**
 Im dem Bebauungsplan gemäß § 4 BauNVO festgesetzte allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.
 In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Ausnahmsweise zulässig sind:
 - 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 nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Höhe baulicher Anlagen**
 Die maximal zulässige Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (absolute Gebäudehöhe) ist durch Planeintrag festgesetzt.
 - Höhenbegrenzungspunkt**
 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.
 - 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 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.
 - Bauwerke, überbaubare Grundstücksfläche**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Abweichende Bauweise a1**
 In der abweichenden Bauweise "a1" sind die Gebäude innerhalb der Baufenster als durchgehender Gebäuderiegel ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.
 - Abweichende Bauweise a2**
 In der abweichenden Bauweise "a2" dürfen die Gebäude in offener Bauweise ohne Begrenzung ihrer Länge errichtet werden.
 - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)
 - Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes ist die Errichtung von abweichenden Stellplätzen und Garagen unzulässig.
 - Tiefgaragen** sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Flächen "G1a" zulässig.
 Die festgesetzte Gemeinschaftstiefgarage "G1a" ist dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ("Baufelder A" bis "J") zugeordnet.
 - Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes ist die Errichtung von Müllsammelordnern (Gemeinschaftsanlagen) nur innerhalb von Gebäuden oder innerhalb der dafür festgesetzten Flächen "Gm" zulässig.
 Die festgesetzten Gemeinschaftsanlagen "Gm" werden wie folgt zugeordnet:
 - "Gm1" = den Baufeldern "A" und "B";
 - "Gm2" = dem Baufeld "C";
 - "Gm3" = den Baufeldern "D" und "E";
 - "Gm4" = den Baufeldern "G" und "H";
 - "Gm5" = dem Baufeld "I".
 - Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für den Gemeinschaftspielfeld ist dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ("Baufelder A" bis "J") zugeordnet.
 - Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind innerhalb des Bebauungsplanes unzulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

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

5.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche von der Bebauung freizuhaltenen Fläche sind ober- und unterirdische bauliche und sonstige Anlagen unzulässig. Innerhalb dieser zeichnerisch festgesetzten und von Bebauung freizuhaltenen Fläche ist zudem die Herstellung von Wegen sowie von befestigten Zu- bzw. Umfahrungen 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 Laubbäumen gemäß Artenauswahlliste anzulegen, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die zum Gehölz festgesetzten Einzelbaums sind in die Pflanzung zu integrieren. Der Erhaltung festgesetzt ist ein extensiver Versaum aus krautigen Pflanzen vorzuziehen. Der Versaum ist extensiv zu pflanzen.

6. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Innerhalb der durch Planineintrag 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 Zuananlage zwischen dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet und dem Naturdenkmal "ND" ist zum Schutz der geschützten Gebiete (Schutzziele: 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 Wege, Fuß- und Radwege sowie oberirdische Kfz- Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten – soweit andere gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen – ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen (Beispielhaft: Splittplattengraster oder offenes Wabenflächengraster) und wasserdurchlässigen Umkleenetzen auszubauen.

7.3 Installation von Nisthilfen

Innerhalb der durch Planineintrag festgesetzten Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, sind insgesamt vier Nester-Nistkästen und acht Nistkästen für Nischen-/Mahlbühnenblinder an jeweils verschiedenen der innerhalb der Fläche als zu erhalten festgesetzten Räume 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 Planineintrag festgesetzte Gehrecht "G" erhält zugunsten der Allgemeinheit und schließt die Nutzungsgrenze für den Fahrradverkehr mit ein.

8.2 Fahrrecht

Das durch Planineintrag festgesetzte Fahrrecht "F" erhält zugunsten der berechtigten Ver- und Entsorgungsträger und dient der Sicherstellung der Mülleentsorgung innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes.

8.3 Leitungsrecht

Das durch Planineintrag festgesetzte Leitungsrecht "L" erhält 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 Minimierung von beleuchtungsbedingten Lichteintritten und Totalverlusten bei der lokalen Notstandsnahe sind im Freien ausschließlich warmweiß bis neutralweiß getönte LED-Lampen (Lichtstromwert max. 4.100 K) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht zu verwenden.

Hinweis: Als Entsonnufahrer die Gesamtheit aller Insassen einer Region bezeichnen.

9.2 Schallschutz

9.2.1 Grundrissorientierung "S1"

Au den durch Planineintrag mit "S1" gekennzeichneten Fassaden (Konfliktfassadenquote > 50 dB(A)) sind im Freien ausschließlich warmweiß bis neutralweiß getönte LED-Lampen (Lichtstromwert max. 4.100 K) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht zu verwenden.

Zur dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehene Räume von Wohnungen zulässig.

Zur 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 offeneren Fensters von der festgesetzten Baugrenze im Staffelschloss oder in einer offenen Loggia die Einhaltung der Immissionsrichtwerte erreicht wird. Im Baugenehmigungsverfahren ist darüber ein Nachweis zu führen.

9.2.2 Grundrissorientierung "S2"

Au den durch Planineintrag mit "S2" gekennzeichneten Fassaden (Konfliktfassadenquote > 50 dB(A)) sind ab dem 3.obergeschoss keine klümbaren Fenster von der 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 offeneren Fensters von der festgesetzten Baugrenze im Staffelschloss 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"

Au den durch Planineintrag 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 offeneren Fensters von der festgesetzten Baugrenze im Staffelschloss oder in einer offenen Loggia die Einhaltung der Immissionsrichtwerte erreicht wird. Im Baugenehmigungsverfahren ist darüber ein Nachweis zu führen.

2.4. Schallschutzmaßnahmen Teflagie "S4"

Die Öffnungshöhe des in der Planzeichnung mit "S4" gekennzeichneten Ein-/Ausfuhrbereichs der geplanten Teflagie ist zu überdecken und auf der Westseite durch eine Wandscheibe zu ergänzen. Die beiden Maßnahmen müssen folgende (schall-)technischen und (sträucher-)gemäße Artenauswahlkriterien mit der Durchsicht und die Wand müssen folgendermaßen baulich miteinander und mit der Fassade verbunden werden:

- Die Höhe der Teflagie und die Länge der Wand müssen mindestens 2,0 Meter betragen.
- Die Länge der Überdeckung muss mindestens die Breite der Öffnungsdurchsicht plus weitere 2,0 Meter Überstand an der Ostseite betragen.
- Die Höhe der Wand muss mindestens die Höhe der Teflagiedurchsicht betragen.
- Die Öffnung und die Wandscheibe sind mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von $\alpha_{w} \geq 24$ dB auszufüllen.
- Die Interscheibe der Wandscheibe und die innere Seite der Wandscheibe sind vollständig schallschallisierend (bewerteter Schalldämmungsgrad $\alpha_{w} \geq 30$ dB) auszufüllen.

Die Innenwände des Ein-/Ausfuhrbereichs der Teflagie sind vollständig auf einer Länge von ca. 17 m (ab Öffnungslängsrand der in der Fassade) schallschallisierend (bewerteter Schalldämmungsgrad $\alpha_{w} \geq 0$ dB) auszufüllen.

9.1 Gruppierendes Festsetzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)

9.1 Begründung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohnungsbereichs sind zu einem Anteil von mindestens 60 % vollständig zu begrünen. 20 % der zu begrünenden Fläche sind mit heimischen Standorten (einschließlich Sträuchern und Stauden) gemäß Artenauswahlkriterien zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang von Pflanzen sind gleichwertige Neupflanzungen vorzusehen.

Die angelegte 100 m² der zu begrünenden Fläche ist als heimischer Standorten gemäß Artenauswahlkriterien zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Stämmen sind in 1,00 Meter Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig nachzupflanzen.

10.2 Anpflanzen von Bäumen

Die durch Planierung festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen sind als hochstammiger landschafts- und standortgerechter Baumpflanzung mit einem Stammumfang von mindestens 18/20, gemessen in einem Meter Höhe, nachfolgende Anforderungen zu unterhalten:

- Die Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten.
- Die Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Von den Standorten für das Anpflanzen von Bäumen kann abgesehen werden, zwingend vorgeschrieben ist die Anzahl der im Plan festgesetzten zu pflanzenden Bäume.

10.3 Anpflanzfläche

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

10.4 Erhalt von Bäumen

Die durch die Planierung festgesetzten Standorten sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Von den Standorten für das Anpflanzen von Bäumen kann abgesehen werden, zwingend vorgeschrieben ist die Anzahl der im Plan festgesetzten zu pflanzenden Bäume.

10.5 Erhaltungspflicht "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 heimische Nachpflanzungen gemäß Artenauswahlkriterien zu ersetzen.

10.6 Dachbegrünung

flächendeckend und flach geneigte Dach mit > 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 Substratschicht von mindestens 30 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen.

Nutzbare Dachstrukturen, verglaste Dachflächen sowie Dachern und Dachaufbauten sind der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen.

Anlagen für Solartechnik und Photovoltaikanlagen auf Dachern sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

10.7 Teflagiebegrünung

Decken von Teflagien, die nicht mit Gebäuden und deren Zuwegungen sowie Nebengebäuden überbaut werden, sind vollständig mit einer Erdschüttung zu versehen und mit einer Vegetationsfläche anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Für die Erdschüttung überbrachten sind folgende Stärken festgesetzt:

- Rasen/ niedrige Bepflanzung: 60 cm,
- hochwachsende Sträucher und klein- und mittelgroße Bäume: 100 cm,
- großgroße Bäume: 150 cm

10.8 Fassadenbegrünung

Tür- und/oder fensterlose Wand- oder Fassadenflächen sind mit heimischen Standorten (einschließlich Sträuchern und Stauden) gemäß Artenauswahlkriterien (Sträucher) zu begrünen. Zusammenhängende Teilflächen von Wand- oder Fassadenflächen mit Tür- und/oder Fensteröffnungen sind mit heimischen Standorten (einschließlich Sträuchern und Stauden) gemäß Artenauswahlkriterien (Sträucher) zu begrünen, sofern sie eine Größe von mindestens 20 m² aufweisen.

Die Innenwände des Ein-/Ausfuhrbereichs der Teflagie sind vollständig auf einer Länge von ca. 17 m (ab Öffnungslängsrand der in der Fassade) schallschallisierend (bewerteter Schalldämmungsgrad $\alpha_{w} \geq 0$ dB) auszufüllen.

11. Bedingtes Baurecht

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

11.1 Bedingung für die Aufnahme der Wohnungszuweisung in Baufeld "A" und "I"

Innerhalb der durch Planierung mit der Bezeichnung "A" und "I" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist die Aufnahme einer Wohnungszuweisung unzulässig, bis die Verlagerung der nördlich an der räumlichen Geltungsbereich angrenzenden und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegenden Seilbahn (Preiszahlungs) umgesetzt ist.

11.2 Bedingung für die Aufnahme der Wohnungszuweisung in Baufeld "B", "C" und "H"

Innerhalb der durch Planierung mit der Bezeichnung "B", "C" und "H" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist die Aufnahme einer Wohnungszuweisung unzulässig, bis eine Bebauung innerhalb der durch Planierung mit der Bezeichnung "A" und der Bezeichnung "I" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen umgesetzt ist.

II. Baurechtliche Bestimmungen und gestalterische Festsetzungen (§§ 8 BauO und § 9 Abs. 4 BauGB)

7. Dachform und Dachneigung

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

7. Dachaufbauten

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

2.2 Technische Bauwerke und technische Anlagen auf Dachflächen mindestens 1,50 m von den Außenwänden der Gebäude zurückgerückt vollständig einzuführen. Diese technischen Bauwerke und technischen Aufdachbauten dürfen maximal 25 % der Dachfläche in Anspruch nehmen.

3. Einfriedungen

3.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einfriedungen bautechnisch unzulässig.

Ausnahme: Hinsichtlich zur Einfriedung von Grundstücksanteilen Einfriedungsbauwerke bis zu einer Höhe von 1,50 Meter zulässig, soweit die Betrieb der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen erforderlich sind. Die Einfriedungen sind aus Holz, Landschafts- und standortgerechten hochwachsenden Gehölzen oder mit rankenden Pflanzen gegen Anwohnerseite einzurichten.

4. Müllmietenstandplätze

4.1 Sofern Mülltonnen und Wertstoffbehälter innerhalb der dafür festgesetzten „GMU“ untergebracht werden, sind diese in Schränken gefasst. Geeignete Maßnahmen nach der Sichtung und Sortierung des Abfalls zu entnehmen und intensiv mit landschafts- und standortgerechten hochwachsenden Gehölzen oder mit rankenden Pflanzen gegen Anwohnerseite einzurichten.

III. Hinweise

Verwertung und Versenkung von Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wassers und des Wasserhaushaltsgezet - WHG soll Niederschlagswasser auf dem Grundstück so aufzufüllen, verdrängt oder versickert werden, soweit dies wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Regen- oder Brauchwasserkann Zisternen errichtet werden. Diese sind nach dem BtMNBauV bis zu drei Meter Höhe genehmigungsfrei. Darüber hinaus soll unvermutetes Niederschlagswasser bezüglich der Reinigung der belebten Bodenschicht (zur Erhaltung und Amelioration Grundwasserstandes) am Ort des Anfalles dem Grundwassser zugeführt werden.

Die gezielte Versickerung z.B. über Schluckkannen, Rigolen, Rigolensysteme u.a.m. bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Etabliertes (daßgen) ist für die Versickerung über die belebte Bodenschicht (Mulden) auf dem 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 für artenschutzfachlichen Vornehmungen, Minimierungs- Kompensationsmaßnahmen sind einzuhalten.

Zur Vermeidung der Tötung, Beschädigung oder Gefährdung geschützter und bestimmter anderer Tierarten in Sinne des § 19 BNatSchG-Rodungen und Fällungen von Gehölzbeständen (vorhersehbar zusätzlich erforderlicher Fallleistungen) nur außerhalb der Vegetationszeit, nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2. vorgenommen werden.

Vor Beginn aller Abriss-, Sanierungs- oder Baumaßnahmen sind Kronenreine Bäume, Gebüsch und andere Vegetation zu identifizieren und vertieft zu untersuchen. Die Bestimmungen des § 1 Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) sind zu beachten. In der Bebauungsplan können insbesondere bündelnde Vogel- und Florastrich sein.

Werden Verbotstatstände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine nach dem § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu Das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz berät gerne bei Artenschutzproblemen.

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Gebäuden gemäß § 44 BNatSchG zu minimieren. Nachfolgend werden beispielhaft einige Maßnahmen angeregt:

Zur Verminderung von Vogelschlag an Gebäudetrakten sind vorsorglich Vogelgeschlaggefährder zu verwenden. Hierzu zählen u.a.: reflexionsarme Oberflächen, Reflektoren aus Aluminium, Plexiglas, Glasfasern, mattierte, eingefasste, holzierte oder strukturierte Gitter, Sandstrahlungen, Seidewebe, farbige Folien oder feste, weiche Konstruktionen wie z.B. Bambus, Kunststoffgitter, Netze, Decken, Konstrast- und Reflektanz sollen dem jeweils geltenden Stand der entsprechen.

Als Bestand stützende Maßnahme wird grundsätzlich empfohlen, Gebäudeabsätze (Hörgehör) für Gebäudebrüter (Vogel/ Fledermausen) vor Nähere Auskünfte stellen für Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz.

Demschutz

Sollte es zu Funden und Befunden nach § 16 Denkmalschutzgesetz zu diesem Bereich kommen, sind diese gemäß § 17 Abs. 1 DSStG unverzüglich der Fachbehörde, des zuständigen Kulturamtes (siehe Rheinische Denkmalarcheologie, große Langasse 29, 55116 Mainz (T 02 633 206-333)) mündlich oder schriftlich mitteilen. Die Anzeigepflicht der letzten Denkmalschutzbehörde der Stadt Mainz, der Abteilung Denkmalpflege, erfolgt.

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

Baumschutz

Zu erhaltende Bäume und Gebüsch sind für die gesamte Bebauungsplanmaßnahmen im Stamm, Kronen- und Wurzelbereich gemäß DNatSchG zu schützen.

Auf das Baumtauschen zum Bebauungsplan und die darin enthaltenen Karten und Maßnahmen wird verwiesen. Die im Gutachten für artenschutzfachlichen Vornehmungen und bauleitenden Maßnahmen sowie die Maßnahmen auf Baubereitstellung und bauleitenden Maßnahmen sowie die Maßnahmen auf Baubereitstellung der Baugrößen sind einzuhalten.

	Erdbetten – Bodenschutz	
	Der Oberboden – sofern vorhanden – ist zu Beginn aller Erdbettenarbeiten entweder dem DIN 19811, Blatt 2 abzuschleichen, zu lagern und einer Folgenutzung zuzuführen. Eine Vermischung von Humushorizonten ist auszuschließen.	
und flach	Die Böden bereits verdichteter Flächen und von im Rahmen des Bau- beanspruchter Flächen sind tiefgründig zu lockern, soweit diese Begrünungsmaßnahmen vorgesehen sind.	
räumlichen		
	IV. Abgrenzungswahlfläche für Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken	
müssen	Bäume	Feldahorn
und sind	<i>Acer campestre</i>	Spitzahorn
Anlagen	<i>Acer platanoides</i>	Bergahorn
	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Hainbuche
	<i>Carpinus betulus</i>	Waldkiefer
	<i>Pinus sylvestris</i>	Zerniche
	<i>Quercus ceris</i>	Flaumleiche
	<i>Quercus pubescens</i>	Stiel-Eiche
ungen als	<i>Quercus robur</i>	Meißeldorn
ers für den	<i>Sorbus aria</i>	Gewöhnliche Eberesche
geschehen	<i>Sorbus aucuparia</i>	Elsebene
maß der	<i>Sorbus torminalis</i>	Speierling
	<i>Sorbus domestica</i>	Winterlinde
	<i>Tilia cordata</i>	Bergulme
	<i>Ulmus glabra</i>	Feldulme
	<i>Ulmus minor</i>	
	Wildobstarten	
	Obstgehölze	in Sorten
gesetzten	Sträucher	Felsenbirne
ken oder	<i>Amanellanchier ovalis</i>	Kornelkirsche
im Freien	<i>Cornus mas</i>	Hasel
erhaltung	<i>Corylus avellana</i>	zweifelliger Weißdorn
geschehen	<i>Crataegus laevigata</i>	Weißdorn
maß der	<i>Crataegus monogyna</i>	Liguster
	<i>Ligustrum vulgare</i>	Rote Heckenkirsche
	<i>Lonicera xylosteum</i>	Schlehdorn
	<i>Prunus spinosa</i>	Alpen-Weißdorn
	<i>Rhamnus cathartica</i>	Waller-Johannebeere
	<i>Ribes alpinum</i> , 'Schmidt'	Rosa canina, Rosa ruginosa
	<i>Viburnum lantana</i>	
	Wildrosen	
maßhalt	Sträucher für den Gehölzsaum	Kornelkirsche
rundstück,	<i>Cornus mas</i>	Hasel
en wieder	<i>Corylus avellana</i>	Rote Heckenkirsche
ten noch	<i>Lonicera xylosteum</i>	Schlehdorn
	<i>Prunus spinosa</i>	Kreuzdorn
is Brauch-	<i>Rhamnus cathartica</i>	Hundstoe
is bis zu 50	<i>Rosa canina</i>	
und unter	Kletterpflanzen	Gemeine Waldrebe
erung des	<i>Clematis vitalba</i>	Alpen-Waldrebe
werden	<i>Hedera helix</i>	Gemeiner Efeu
Malden-ge-zeigte	<i>Lonicera xylosteum</i>	Echtes Geißblatt
ebenfalls	<i>Lonicera caprifolium</i>	Wald-Geißblatt
schliche	<i>Viola vinifera</i> subsp. <i>syvestris</i>	Wilder Wein
eigenen		
	V. Rechtsgrundlagen	
utzgesetz	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.1997 (BGBl. I 1997, S. 3634).	
italtäten	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.11.1997 (BGBl. I 1997, S. 3786).	
multielten	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung inhalts (Planzeichenverordnung - PlanZO) in der Fassung vom 1.11.1991 (S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I 2017, S. 1057).	
besonders	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) 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).	
en dürfen	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.09.2010 (BGBl. I 2010, S. 394), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2015 (S. 3370).	
eventuell	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 11.07.1970 (BGBl. I 1970, S. 1277), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I 2017, S. 2771).	
ationalzeit,	Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) vom 24.11.1998 (G. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1.11.2014 (GVBl. 2014, S. 77).	
im Vorfeld	Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 3.03.2017 (GVBl. 2017, S. 21).	
24 (3)	Landesnaturschutzgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. 2016, S. 583).	
diesem	Wassersektorgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassersektorgesetz - LWSektG) vom 15.11.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.09.2017 (GVBl. 2017, S. 1317).	
denemüse	Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. 2014, S. 24).	
Befreiung		
entragen.	Hinweise:	
utellen ist	DIN-Normen und sonstige Regelwerke	
espeizhalb	Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes (DIN-Normen oder sonstigen Regelwerke zur Umweltbeurteilung können weitläng der Stadt Mainz während der Dienstzeiten eingesehen werden.	
bestimmte	Zu weiteren genannten DIN-Normen oder sonstigen Regelwerken oder Stadtplannungsamt der Stadt Mainz entsprechend Auskunft.	
Gläser mit		
Produkte,		
asfalten,		
gehergelagerte		
ungsmittel		
er Technik		
an den		
anzuziehen.		
artenberg"		
cksichtigt zu		
biologische		
auer der		
18920 zu		
en Karten		
multielten		
maßnahmen		

[illegible]

197
 198
 199
 200
 201
 202
 203
 204
 205
 206
 207
 208
 209
 210
 211
 212
 213
 214
 215
 216
 217
 218
 219
 220
 221
 222
 223
 224
 225
 226
 227
 228
 229
 230
 231
 232
 233
 234
 235
 236
 237
 238
 239
 240
 241
 242
 243
 244
 245
 246
 247
 248
 249
 250
 251
 252
 253
 254
 255
 256
 257
 258
 259
 260
 261
 262
 263
 264
 265
 266
 267
 268
 269
 270
 271
 272
 273
 274
 275
 276
 277
 278
 279
 280
 281
 282
 283
 284
 285
 286
 287
 288
 289
 290
 291
 292
 293
 294
 295
 296
 297
 298
 299
 300
 301
 302
 303
 304
 305
 306
 307
 308
 309
 310
 311
 312
 313
 314
 315
 316
 317
 318
 319
 320
 321
 322
 323
 324
 325
 326
 327
 328
 329
 330
 331
 332
 333
 334
 335
 336
 337
 338
 339
 340
 341
 342
 343
 344
 345
 346
 347
 348
 349
 350
 351
 352
 353
 354
 355
 356
 357
 358
 359
 360
 361
 362
 363
 364
 365
 366
 367
 368
 369
 370
 371
 372
 373
 374
 375
 376
 377
 378
 379
 380
 381
 382
 383
 384
 385
 386
 387
 388
 389
 390
 391
 392
 393
 394
 395
 396
 397
 398
 399
 400
 401
 402
 403
 404
 405
 406
 407
 408
 409
 410
 411
 412
 413
 414
 415
 416
 417
 418
 419
 420
 421
 422
 423
 424
 425
 426
 427
 428
 429
 430
 431
 432
 433
 434
 435
 436
 437
 438
 439
 440
 441
 442
 443
 444
 445
 446
 447
 448
 449
 450
 451
 452
 453
 454
 455
 456
 457
 458
 459
 460
 461
 462
 463
 464
 465
 466
 467
 468
 469
 470
 471
 472
 473
 474
 475
 476
 477
 478
 479
 480
 481
 482
 483
 484
 485
 486
 487
 488
 489
 490
 491
 492
 493
 494
 495
 496
 497
 498
 499
 500
 501
 502
 503
 504
 505
 506
 507
 508
 509
 510
 511
 512
 513
 514
 515
 516
 517
 518
 519
 520
 521
 522
 523
 524
 525
 526
 527
 528
 529
 530
 531
 532
 533
 534
 535
 536
 537
 538
 539
 540
 541
 542
 543
 544
 545
 546
 547
 548
 549
 550
 551
 552
 553
 554
 555
 556
 557
 558
 559
 560
 561
 562
 563
 564
 565
 566
 567
 568
 569
 570
 571
 572
 573
 574
 575
 576
 577
 578
 579
 580
 581
 582
 583
 584
 585
 586
 587
 588
 589
 590
 591
 592
 593
 594
 595
 596
 597
 598
 599
 600
 601
 602
 603
 604
 605
 606
 607
 608
 609
 610
 611
 612
 613
 614
 615
 616
 617
 618
 619
 620
 621
 622
 623
 624
 625
 626
 627
 628
 629
 630
 631
 632
 633
 634
 635
 636
 637
 638
 639
 640
 641
 642
 643
 644
 645
 646
 647
 648
 649
 650
 651
 652
 653
 654
 655
 656
 657
 658
 659
 660
 661
 662
 663
 664
 665
 666
 667
 668
 669
 670
 671
 672
 673
 674
 675
 676
 677
 678
 679
 680
 681
 682
 683
 684
 685
 686
 687
 688
 689
 690
 691
 692
 693
 694
 695
 696
 697
 698
 699
 700
 701
 702
 703
 704