



### Legende

**Planungsrechtliche Festsetzungen**  
 Füllschlüssel der Nutzungsschablone

MI (A)	Art der baulichen Nutzung (Teilbereich)
MI (A)	Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl
MI (A)	Anzahl der Vollgeschosse / Oberkante baulicher Anlagen
MI (A)	Bauweise / Dachform

**Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauO, § 1 BauNVO)

- Mischgebiet (MI A)

**Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauO, § 1 BauNVO)

**Zahl der Vollgeschosse**  
 II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)  
 (V) Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

**Grundflächenzahl (GRZ)**  
 0,5 Grundflächenzahl

**Geschossflächenzahl (GFZ)**  
 1,2 Geschossflächenzahl

**Maße baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauO, § 1 BauNVO)

**OKmax** Maximale Oberkante Bauteil über Bezugspunkt

**Bauweise, Baulinie, Baugruppe**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauO, § 1 BauNVO)

- Baugruppe
- abwedgebaute Bauweise
- offene Bauweise
- Satteldach

**Verkehrsflächen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauO)

- Stassenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsflächen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Flächen für Versorgungsanlagen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauO)

- Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung
- Elektrizität

**Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauO)

- Punktuell Maßnahmen (Nischillen)
- Niskisten (siehe textliche Festsetzung 1.7.2)
- Geh-, Fahr- und Leihungsrecht (siehe textl. Festsetzung 1.8)
- Flächen für Stellplätze, Gärten und Gemeinschaftsanlagen (siehe textl. Festsetzung 1.8)
- Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen
- Zweckbestimmung:
  - Gemeinschaftsspielfeld
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (siehe textliche Festsetzung 1.10)

**Anpflanzungen 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 BauO)

- Anpflanzungen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen

**Sonstige Pflanzungen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauO)

**Sonstige Darstellung**  
 Bemessung  
 Katastergrundlage 1 : 1000

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "Wohnquartier An der Krimm (G 156)"**

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1.1 Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauO)

1.1.1 Das im Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet (MI) dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1.2 Das im Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet (MI) besteht aus dem Teilbereich "A" und dem Teilbereich "B" (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

Im Mischgebiet Teilbereich "A" sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürohäuser,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gemäß § 6 BauNVO zulässigen Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungstätten sind nicht Bestandteil des Mischgebietes Teilbereich "A" und somit unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Im Mischgebiet Teilbereich "B" sind zulässig:

- Geschäfts- und Bürohäuser,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.

Ausnahme sind im Mischgebiet Teilbereich "B" Anlagen für soziale oder gesundheitliche Zwecke zulässig.

### Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

In dem festgesetzten Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenreife Sortimenten unzulässig:

- Nahrungsmittel und Genussmittel
- Gartencare auf in großen Gebieten
- Drogierwaren und Kosmetikartikel
- Sanitätswaren, Pharmazie
- Papier- und Schreibwaren, Büroartikel (außer Büromöbel und Büromaschinen)
- Haushaltswaren, Glas, Geschir, Porzellan
- Bekleidung Lederwaren, Schuhe
- Baby- und Kinderartikel
- Informations- und Kommunikationstechnik (Computer, Telefone, Peripheriegeräte, Software und Zubehör)
- TV, HiFi- und Unterhaltungselektronik
- Toi- und Bildgeräte
- Foto, Video, Optik
- Elektronik (außer Bau- und Installationsmaterial)
- Elektrogeräte (außer Elektrowerkzeuge)
- Nahmaschinen
- Uhren und Schmuck
- Instrumente und Musikalien
- Campingsartikel (außer Großteile)
- Spielwaren, Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe, Badebekleidung und -artikel außer
- Sportgeräte generell,
- Garten-, Funktions- und Funktionsbekleidung, die ausschließlich zur Ausübung einer der folgenden spezifischen Sportarten dienen:
  - Golf
  - Motorradfahren
  - Reiten
  - Fechten
  - Segeln, Surfen, Rudern, Paddeln
  - Tauchen
  - Motor- und Segelflug (nicht Modellflug)
  - Drachensurfen, Gleitschirmfliegen, Fallschirmspringen, Ballonfahren
  - Waffen, Jagdbedarf (außer Großteile)
  - Kunst und Antiquitäten (außer Möbel)
  - Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
  - Textilien, Heimtextilien
  - Geschenkartikel, Bastelartikel und Kunstgewerbe
  - Schnitlmöbeln

In Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenreife Sortimenten sind diese aufgeführten zentrenreife Sortimente als branchenspezifische Sortimente auf einer Verkaufsstelle von bis zu 5 % des Einzelhandelsbetriebs zulässig.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauO)

**1.3 Höhenbezugspunkt**  
 Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der festgesetzten Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen ist die Hinterkante der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen an der Hinterkante der Gebäudefläche. Bei Eckgrundstücken gilt die das Grundstück erschließende Verkehrsfläche.

**1.3.1 Höhe baulicher Anlagen**  
 Die maximal zulässige Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (absolute Gebäudehöhe) im Teilbereich "A" beträgt für die Gebäudeeile:

- mit I Vollgeschossen 7,5 m
- mit II Vollgeschossen 10,5 m
- mit III Vollgeschossen 13,5 m

Die maximal zulässige Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen im Teilbereich "B" ist durch den Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

**1.3.2 Überschreitung der zulässigen Oberkanten für technische Aufbauten**  
 Durch technische Anlagen und Dachaufbauten (z.B. Fahrstuhlhallen, Solaranlagen, Klimageräte) können die festgesetzten maximal zulässigen Oberkanten der baulichen und sonstigen Anlagen ausnahmsweise und soweit funktional erforderlich um maximal 3,00 m überschritten werden.

**1.3.4 Überschreitung der zulässigen Oberkanten für Lärmschutzanlagen "S3"**  
 Für die Errichtung der zulässigen Schallschutzwand "S3" können die maximal zulässigen Oberkanten innerhalb der in Abbildung 1 gekennzeichneten Flächen bis zu einem Wert von 13,5 m überschritten werden.

**1.4 Grundflächenzahl GRZ**  
 Die zulässige Grundfläche darf gem. § 31 Abs. 1 BauO i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Errichtung von Tiefgaragen, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

**1.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauO)

1.5.1 Abwedgebaute Bauweise  
 In der durch den Planietrag festgesetzten abwedgebaute Bauweise "a" sind die Gebäude innerhalb der Baufenster in geschlossener Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand als durchgehender Gebäuderiegel zu errichten.

**1.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauO und Nr. 25 BauO)

**1.6.1 Stellplätze**  
 Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes Teilbereich "A" ist die Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen und Garagen unzulässig.

**1.6.2 Nebenanlagen**  
 Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 BauO darstellen, sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**1.6.3 Gemeinschaftsspielfeld**  
 Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für den Gemeinschaftsspielfeld ist dem festgesetzten Mischgebiet Teilbereich "A" zugewandt.

**1.7 Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauO)

**1.7.1 Versiegelung**  
 Der Anteil befestigter Flächen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Nicht überdeckte Zwege, Fuß- und Radwege, sowie ebenerdige Kfz-Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten – soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen – ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen und versickerungsfähigen Unterbau auszuführen.

**1.7.2 Installation von Nischillen**  
 An den durch den Planietrag mit "S3" gekennzeichneten Fassaden ist je ein Niskisten oder Einbaunischen für Halbhöhln, Nischentüren zu installieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

**1.7.3 Schutz vor Vogelschlag**  
 Zur Vermeidung von Vogelschlag an den erforderlichen transparenten Schallschutzwänden "S3" sind gegen Vogelschlag gemischte Gläser zu verwenden. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz müssen dem jeweils geforderten und spezifische Zwecke entsprechen.

**1.7.4 Grundorientierung wegen Verkehrsmittel "S2"**  
 Die in der Planzeichnung mit "S2" gekennzeichneten Bereiche sind auf den Gebäuden eine transparente Schallschutzwand bis zur Oberkante der angrenzenden IV geschossigen Gebäudeteile zu errichten. Die vertikale Festsetzung zum Schutz vor Vogelschlag ist zu beachten. Die Schallschutzwand muss durch die Wand hindurchgehenden Schall im mindestens 25 dB mindern.

**1.7.5 Dachbegrenzung**  
 Flachdächer und flach geneigte 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. Zu verwenden ist mindestens eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht an. Nutzare Dachterrassen, verglaste Dachterrace, technische Dachterrace und Aufbauten sind von der Begrünungspflicht ausgeschlossen.

**1.7.6 Fassadenbegrenzung**  
 Tür- und fensterlose Wand- oder Fassadenflächen bzw. zusammenhängende Flächen mit einer Größe von mindestens 20 qm, sind mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzungen sind gemäß der guten fachlichen Praxis auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

**1.7.7 Tiefgaragenbegrenzung**  
 Decken von Tiefgaragen, die nicht mit Gebäuden, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen überbaut werden, sind vollständig mit einer Erdschüttung zu versehen und als Vegetationsfläche anzulegen. Dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für die Erdschüttungen über Drainschicht sind folgende Mindeststärken festgesetzt:  
 Rasen/niedrige Bepflanzung: 60 cm  
 hochwachsene Sträucher und Klein- und mittelkronige Bäume: 100 cm  
 großkronige Bäume: 150 cm

**1.7.8 Stellplätze**  
 Je angefangene 4 ebenerdige PKW-Stellplätze sind mit mindestens einem groß- oder mittelkronigen Laubbäum (Stammumfang 18/20 gemessen in 1m Höhe) zu übersellen. Die im Bereich der Stellplätze erhaltenen Bäume können dabei angerechnet werden. Unter den Bäumen sind jeweils Pflanzschalen von mind. 60 cm Größe und mind. 12 cm durchwurzelbarem Raum vorzusehen. Die Pflanzschalen sind durch geeignete Maßnahmen vor Überfahren bzw. sonstigen Beeinträchtigungen zu schützen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig nachzupflanzen. Es wird die Verwendung von Arten gemäß der Pflanzenverzeichnisliste empfohlen.

**1.7.9 Einfriedungen**  
 Einfriedungen sind mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

**1.7.10 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**  
 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind zu mindestens 10% im Mischgebiet A und zu mindestens 40% im Mischgebiet B zu begrünen. In den Mischgebieten sind auf mindestens 20% dieser zu begrünen Freiflächen heimische, standortgerechte Gehölze (Bäume und Sträucher) anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Je angefangene 100 qm der zu begrünenden Fläche ist mindestens ein groß- oder mittelkroniger Laubbäum (Stammumfang 18/20 cm, gemessen in einem Meter Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist vorrangig heimische und standortgerechte Vegetation gemäß der Pflanzenverzeichnisliste zu verwenden. Die durch den Planietrag festgesetzten anzupflanzenden Bäume können angerechnet werden.

**1.10 Vorkehrungen zum Schutz vor Verminderung von schädlichen Umwelteinwirkungen.**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauO)

**1.10.1 Lärmpegelbereiche**  
 Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Außenbalkonen innerhalb der in Abbildung 1 gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise vom November 1989 auszuführen. (Siehe nachfolgende Tabelle). Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumzugart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzurechnen.

**1.10.2 Grundorientierung wegen Verkehrsmittel "S2"**  
 Jeder Wohnraum und jeder Schlafräum an den durch den Planietrag mit "S2" gekennzeichneten Fassaden muss über mindestens ein zum Lüften geeignetes Fenster außerhalb der gekennzeichneten Fassadenbereiche verfügen. Hieron kann ausnahmsweise für einen Schlafräum pro Wohnung abgewichen werden, wenn dieser mit schallgedämmten Belüftungseinrichtungen ausgestattet wird, die den erforderlichen hygienischen Luftwechsel nach DIN 1946 Teil 6 gewährleisten oder für einen Aufenthaltsraum, wenn vor mindestens einem Fenster des Aufenthaltsraums durch bauliche Schallschutzmaßnahmen sichergestellt ist, dass vor diesem Fenster am Tag ein Belüftungsluftwechsel von 60 dB(A) und in der Nacht ein Belüftungsluftwechsel von 50 dB(A) nicht überschritten wird. Alle Wohnungen müssen dabei jedoch über mindestens einen Aufenthaltsraum verfügen, der mindestens ein Fenster mit einer Fläche von mindestens 4109 an einer Fassade mit einer Belüftungseinrichtung von nicht mehr als 60 dB(A) am Tag hat.

**1.10.4 Schallschutzwände "S3"**  
 In den in der Planzeichnung mit "S3" gekennzeichneten Bereichen ist auf den Gebäuden eine transparente Schallschutzwand bis zur Oberkante der angrenzenden IV geschossigen Gebäudeteile zu errichten. Die vertikale Festsetzung zum Schutz vor Vogelschlag ist zu beachten. Die Schallschutzwand muss durch die Wand hindurchgehenden Schall im mindestens 25 dB mindern. Die Schallschutzwand ist gegenüber der aufgehenden Außenwand um mindestens 1 m zurückzusetzen. Die Schallschutzwand ist ferner auf die angrenzenden Gebäude anzuschließen und zugleich mit der Bebauung zu realisieren. Hieron kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn sichergestellt ist, dass vor allen dahinter liegenden Fenstern der angrenzenden Fassaden ist ein Tag ein Belüftungsluftwechsel von 60 dB(A) und in der Nacht ein Belüftungsluftwechsel von 45 dB(A) durch Gewerbelärm sowie durch Spitzenpegel tags der Wert von 90 dB(A) und nachts von 65 dB(A) nicht überschritten wird und wenn an den angrenzenden Außenbalkonen Tagesorientierungswerte nach DIN 18005 von weniger als 60 dB(A) vorliegen.

**1.10.5 Außenbereich**  
 An den durch den Planietrag mit "S1" und "S2" gekennzeichneten Fassaden sind Balkone und Terrassen nicht zulässig. Hieron kann abgewichen werden, wenn aufgrund von Abschirmungen durch das eigene Gebäude Tagesorientierungswerte nach DIN 18005 von weniger als 60 dB(A) vorliegen. Hieron kann ausnahmsweise auch abgewichen werden, wenn die Außenbereichsfläche als Wintergärten ausgeführt wird.

**1.10.6 Schallgedämmte Belüftungseinrichtungen**  
 Im Lärmpegelbereich V und VI sind alle schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 mit schallgedämmten Belüftungseinrichtungen auszustatten. Im Teilbereich "B" sind Schlafräume von zulässigen Nutzungen mit schallgedämmten Belüftungseinrichtungen auszustatten.

**2. Baurechtliche Festsetzungen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauO)

**2.1 Dachform**  
 2.1.1 Innerhalb des Bebauungsplans sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 5° zulässig.

**2.2 Dachaufbauten**  
 Dachaufbauten in Form von technischen Anlagen (z.B. Fahrstuhlhallen, Klimageräte) dürfen max. 25% der Dachfläche in Anspruch nehmen und sind in Gruppen zusammenzulassen und vollständig einseitig zu errichten. Die Errichtung von Solaranlagen ist hiervon ausgenommen.

**2.3 Mülltonnenstandplätze**  
 Mülltonnen oder Müllbehälter sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Ummauerung der Sicht- und der Sonnenstrahlung zu entzieren und intensiv mit hochwachsenden Gehölzen oder durch rankende Pflanzen einzugrenzen.

**2.4 Vorgärten**  
 Vorgärten dürfen nicht als Abwehls- oder Lagerflächen genutzt werden.

**2.5 Werbeanlagen**  
 2.5.1 Werbeplakate und Werbeplakate sind unzulässig.  
 2.5.2 Im festgesetzten Mischgebiet (MI) "Teil A" sind Werbeanlagen oberhalb der Fensteroberkante des I. OG unzulässig.  
 2.5.3 Im festgesetzten Mischgebiet (MI) "Teil B" sind Werbeanlagen an baulichen und sonstigen Anlagen oberhalb des Schnittpunktes "Wand-Dach" (Überschneidung) und Werbeanlagen an Fassaden der baulichen und sonstigen Anlagen, die den Schnittpunkt "Wand-Dach" überschreiten, unzulässig.  
 2.5.4 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen maximal 10% der Wandfläche pro Gebäudeseite überdecken. Die maximal zulässige Größe gilt auch für Werbeanlagen in Einzelbuchstaben. Hier bestimmt sich die Größe der Werbeanlage nach der Fläche des fiktiven Rechtecks, welches die Werbeanlage umschließt.  
 2.5.5 Werbeanlagen und sonstige Anlagen mit wechselndem, laufendem oder blinkendem Licht sowie Laserwerbung, Skybeam oder vergleichbare Anlagen sind unzulässig.  
 2.5.6 In einem Bereich von 5 m parallel zur Straße An der Krimm (gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie) sind großflächige Werbeanlagen (z. B. 3m) ausgeschlossen.

**2.5.7 Frei stehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 5,00 Metern, inklusive der sichtbaren Verankerung mit dem Erdboden und einer Breite von 2,00 Metern und einer Tiefe von 0,50 Metern zulässig. Die Werbeanlagen sind so zu errichten, dass die Jerdungszufahrt ist nur eine frei stehende Werbeanlage zulässig.**

**2.5.8 Fahnenmasten für Werbung sind maximal bis zu einer Höhe von 6,00 Meter zulässig. Je Grundstückszufahrt sind maximal vier Fahnenmasten für Werbung zulässig.**

**3. Hinweise**

**3.1 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 Beherbergungswasser können Zisternen errichtet werden. Diese sind gemäß § 42 Abs. 1 Nr. 5 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) bis zu 50 m³ Behälterinhalt und bis zu 2,00 m Höhe genehmigungsfrei. Darüber hinaus soll unversichertes Niederschlagswasser breittreilich, oder über flach angelegte Versickerungseinrichtungen auf dem Grundstück, unter Berücksichtigung der belebten Bodenschicht (zur Erhaltung und Anreicherung des Grundwasserstandes) dem Grundwasser zugeführt werden. Die gezielte Einleitung von Regenwasser in den Untergrund über Schluckbrunnen bzw. Rigolen darf wegen der damit verbundenen Verunreinigungse Gefahr nach § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

**3.2 Bodenfunde**  
 Sollte es zu Funden und Befunden nach § 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in diesem Bereich kommen, sind diese gemäß § 17 Abs. 1 DSchG unverzüglich der Denkmalbehörde, die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Große Langgasse 29, 55116 Mainz (Tel.: 06331 2010-300, Fax: 06331 2016-333, Mail: archaologie-mainz@online.de) mündlich oder schriftlich mitzuteilen. Die Anzeige kann auch bei der unteren Denkmalbehörde der Stadt Mainz, dem Bauamt, Abteilung Denkmalpflege erfolgen. Funde nach § 16 DSchG sind ortsprägend, von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler (§ 3 DSchG) sind oder als solche gelten.

**3.3 Besonderer Artenschutz**  
 3.3.1 Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Auf das Artenschutzrecht zum Bebauungsplan und die darin enthaltenen Maßnahmen wird verwiesen. Die im Gutachten formulierten artenschutzrechtlichen 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 zur 28./2./29.02. vorgenommen werden. Vor Beginn aller Abriss-, Sanierungs- oder Baumaßnahmen sind im Vorfeld vorhandene Bäume, Gebäude und das Baufeld auf das Vorkommen o. g. Arten vollständig zu untersuchen und die Bestimmungen des § 7 BNatSchG und des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind zu beachten. In diesem Bebauungsplan können insbesondere brütende Vögel und Fledermäuse betroffen sein.

**3.3.2 Grundorientierung wegen Verkehrsmittel "S2"**  
 Jeder Wohnraum und jeder Schlafräum an den durch den Planietrag mit "S2" gekennzeichneten Fassaden muss über mindestens ein zum Lüften geeignetes Fenster außerhalb der gekennzeichneten Fassadenbereiche verfügen. Hieron kann ausnahmsweise für einen Schlafräum pro Wohnung abgewichen werden, wenn dieser mit schallgedämmten Belüftungseinrichtungen ausgestattet wird, die den erforderlichen hygienischen Luftwechsel nach DIN 1946 Teil 6 gewährleisten oder für einen Aufenthaltsraum, wenn vor mindestens einem Fenster des Aufenthaltsraums durch bauliche Schallschutzmaßnahmen sichergestellt ist, dass vor diesem Fenster am Tag ein Belüftungsluftwechsel von 60 dB(A) und in der Nacht ein Belüftungsluftwechsel von 50 dB(A) nicht überschritten wird. Alle Wohnungen müssen dabei jedoch über mindestens einen Aufenthaltsraum verfügen, der mindestens ein Fenster mit einer Fläche von mindestens 4109 an einer Fassade mit einer Belüftungseinrichtung von nicht mehr als 60 dB(A) am Tag hat.

**3.3.3 Schallschutzwände "S3"**  
 In den in der Planzeichnung mit "S3" gekennzeichneten Bereichen ist auf den Gebäuden eine transparente Schallschutzwand bis zur Oberkante der angrenzenden IV geschossigen Gebäudeteile zu errichten. Die vertikale Festsetzung zum Schutz vor Vogelschlag ist zu beachten. Die Schallschutzwand muss durch die Wand hindurchgehenden Schall im mindestens 25 dB mindern. Die Schallschutzwand ist gegenüber der aufgehenden Außenwand um mindestens 1 m zurückzusetzen. Die Schallschutzwand ist ferner auf die angrenzenden Gebäude anzuschließen und zugleich mit der Bebauung zu realisieren. Hieron kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn sichergestellt ist, dass vor allen dahinter liegenden Fenstern der angrenzenden Fassaden ist ein Tag ein Belüftungsluftwechsel von 60 dB(A) und in der Nacht ein Belüftungsluftwechsel von 45 dB(A) durch Gewerbelärm sowie durch Spitzenpegel tags der Wert von 90 dB(A) und nachts von 65 dB(A) nicht überschritten wird und wenn an den angrenzenden Außenbalkonen Tagesorientierungswerte nach DIN 18005 von weniger als 60 dB(A) vorliegen.

**3.3.4 Außenbereich**  
 An den durch den Planietrag mit "S1" und "S2" gekennzeichneten Fassaden sind Balkone und Terrassen nicht zulässig. Hieron kann abgewichen werden, wenn aufgrund von Abschirmungen durch das eigene Gebäude Tagesorientierungswerte nach DIN 18005 von weniger als 60 dB(A) vorliegen. Hieron kann ausnahmsweise auch abgewichen werden, wenn die Außenbereichsfläche als Wintergärten ausgeführt wird.

**3.3.6 Baurechtliche Festsetzungen**  
 (§ 88 LBAuO, § 9 Abs. 4 BauO)

**2.1 Dachform**  
 2.1.1 Innerhalb des Bebauungsplans sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 5° zulässig.

**2.2 Dachaufbauten**  
 Dachaufbauten in Form von technischen Anlagen (z.B. Fahrstuhlhallen, Klimageräte) dürfen max. 25% der Dachfläche in Anspruch nehmen und sind in Gruppen zusammenzulassen und vollständig einseitig zu errichten. Die Errichtung von Solaranlagen ist hiervon ausgenommen.

**2.3 Mülltonnenstandplätze**  
 Mülltonnen oder Müllbehälter sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Ummauerung der Sicht- und der Sonnenstrahlung zu entzieren und intensiv mit hochwachsenden Gehölzen oder durch rankende Pflanzen einzugrenzen.

**2.4 Vorgärten**  
 Vorgärten dürfen nicht als Abwehls- oder Lagerflächen genutzt werden.

**2.5 Werbeanlagen**  
 2.5.1 Werbeplakate und Werbeplakate sind unzulässig.  
 2.5.2 Im festgesetzten Mischgebiet (MI) "Teil A" sind Werbeanlagen oberhalb der Fensteroberkante des I. OG unzulässig.  
 2.5.3 Im festgesetzten Mischgebiet (MI) "Teil B" sind Werbeanlagen an baulichen und sonstigen Anlagen oberhalb des Schnittpunktes "Wand-Dach" (Überschneidung) und Werbeanlagen an Fassaden der baulichen und sonstigen Anlagen, die den Schnittpunkt "Wand-Dach" überschreiten, unzulässig.  
 2.5.4 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen maximal 10% der Wandfläche pro Gebäudeseite überdecken. Die maximal zulässige Größe gilt auch für Werbeanlagen in Einzelbuchstaben. Hier bestimmt sich die Größe der Werbeanlage nach der Fläche des fiktiven Rechtecks, welches die Werbeanlage umschließt.  
 2.5.5 Werbeanlagen und sonstige Anlagen mit wechselndem, laufendem oder blinkendem Licht sowie Laserwerbung, Skybeam oder vergleichbare Anlagen sind unzulässig.  
 2.5.6 In einem Bereich von 5 m parallel zur Straße An der Krimm (gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie) sind großflächige Werbeanlagen (z. B. 3m) ausgeschlossen.

**2.5.7 Frei stehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 5,00 Metern, inklusive der sichtbaren Verankerung mit dem Erdboden und einer Breite von 2,00 Metern und einer Tiefe von 0,50 Metern zulässig. Die Werbeanlagen sind so zu errichten, dass die Jerdungszufahrt ist nur eine frei stehende Werbeanlage zulässig.**

**2.5.8 Fahnenmasten für Werbung sind maximal bis zu einer Höhe von 6,00 Meter zulässig. Je Grundstückszufahrt sind maximal vier Fahnenmasten für Werbung zulässig.**

**3. Hinweise**

**3.1 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 Beherbergungswasser können Zisternen errichtet werden. Diese sind gemäß § 42 Abs. 1 Nr. 5 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) bis zu 50 m³ Behälterinhalt und bis zu 2,00 m Höhe genehmigungsfrei. Darüber hinaus soll unversichertes Niederschlagswasser breittreilich, oder über flach angelegte Versickerungseinrichtungen auf dem Grundstück, unter Berücksichtigung der belebten Bodenschicht (zur Erhaltung und Anreicherung des Grundwasserstandes) dem Grundwasser zugeführt werden. Die gezielte Einleitung von Regenwasser in den Untergrund über Schluckbrunnen bzw. Rigolen darf wegen der damit verbundenen Verunreinigungse Gefahr nach § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

**3.2 Bodenfunde**  
 Sollte es zu Funden und Befunden nach § 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in diesem Bereich kommen, sind diese gemäß § 17 Abs. 1 DSchG unverzüglich der Denkmalbehörde, die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Große Langgasse 29, 55116 Mainz (Tel.: 06331 2010-300, Fax: 06331 2016-333, Mail: archaologie-mainz@online.de) mündlich oder schriftlich mitzuteilen. Die Anzeige kann auch bei der unteren Denkmalbehörde der Stadt Mainz, dem Bauamt, Abteilung Denkmalpflege erfolgen. Funde nach § 16 DSchG sind ortsprägend, von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler (§ 3 DSchG) sind oder als solche gelten.

**3.3 Besonderer Artenschutz**  
 3.3.1 Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Auf das Artenschutzrecht zum Bebauungsplan und die darin enthaltenen Maßnahmen wird verwiesen. Die im Gutachten formulierten artenschutzrechtlichen 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 zur 28./2./29.02. vorgenommen werden. Vor Beginn aller Abriss-, Sanierungs- oder Baumaßnahmen sind im Vorfeld vorhandene Bäume, Gebäude und das Baufeld auf das Vorkommen o. g. Arten vollständig zu untersuchen und die Bestimmungen des § 7 BNatSchG und des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind zu beachten. In diesem Bebauungsplan können insbesondere brütende Vögel und Fledermäuse betroffen sein.

**3.3.2 Grundorientierung wegen Verkehrsmittel "S2"**  
 Jeder Wohnraum und jeder Schlafräum an den durch den Planietrag mit "S2" gekennzeichneten Fassaden muss über mindestens ein zum Lüften geeignetes Fenster außerhalb der gekennzeichneten Fassadenbereiche verfügen. Hieron kann ausnahmsweise für einen Schlafräum pro Wohnung abgewichen werden, wenn dieser mit schallgedämmten Belüftungseinrichtungen ausgestattet wird, die den erforderlichen hygienischen Luftwechsel nach DIN 1946 Teil 6 gewährleisten oder für einen Aufenthaltsraum, wenn vor mindestens einem Fenster des Aufenthaltsraums durch bauliche Schallschutzmaßnahmen sichergestellt ist, dass vor diesem Fenster am Tag ein Belüftungsluftwechsel von 60 dB(A) und in der Nacht ein Belüftungsluftwechsel von 50 dB(A) nicht überschritten wird. Alle Wohnungen müssen dabei jedoch über mindestens einen Aufenthaltsraum verfügen, der mindestens ein Fenster mit einer Fläche von mindestens 4109 an einer Fassade mit einer Belüftungseinrichtung von nicht mehr als 60 dB(A) am Tag hat.

**3.3.3 Schallschutzwände "S3"**  
 In den in der Planzeichnung mit "S3" gekennzeichneten Bereichen ist auf den Gebäuden eine transparente Schallschutzwand bis zur Oberkante der angrenzenden IV geschossigen Gebäudeteile zu errichten. Die vertikale Festsetzung zum Schutz vor Vogelschlag ist zu beachten. Die Schallschutzwand muss durch die Wand hindurchgehenden Schall im mindestens 25 dB mindern. Die Schallschutzwand ist gegenüber der aufgehenden Außenwand um mindestens 1 m zurückzusetzen. Die Schallschutzwand ist ferner auf die angrenzenden Gebäude anzuschließen und zugleich mit der Bebauung zu realisieren. Hieron kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn sichergestellt ist, dass vor allen dahinter liegenden Fenstern der angrenzenden Fassaden ist ein Tag ein Belüftungsluftwechsel von 60 dB(A) und in der Nacht ein Belüftungsluftwechsel von 45 dB(A) durch Gewerbelärm sowie durch Spitzenpegel tags der Wert von 90 dB(A) und nachts von 65 dB(A) nicht überschritten wird und wenn an den angrenzenden Außenbalkonen Tagesorientierungswerte nach DIN 18005 von weniger als 60 dB(A) vorliegen.

**3.3.4 Außenbereich**  
 An den durch den Planietrag mit "S1" und "S2" gekennzeichneten Fassaden sind Balkone und Terrassen nicht zulässig. Hieron kann abgewichen werden, wenn aufgrund von Abschirmungen durch das eigene Gebäude Tagesorientierungswerte nach DIN 18005 von weniger als 60 dB(A) vorliegen. Hieron kann ausnahmsweise auch abgewichen werden, wenn die Außenbereichsfläche als Wintergärten ausgeführt wird.

**3.3.6 Baurechtliche Festsetzungen**  
 (§ 88 LBAuO, § 9 Abs. 4 BauO)

**2.1 Dachform**  
 2.1.1 Innerhalb des Bebauungsplans sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 5° zulässig.

**2.2 Dachaufbauten**  
 Dachaufbauten in Form von technischen Anlagen (z.B. Fahrstuhlhallen, Klimageräte) dürfen max. 25% der Dachfläche in Anspruch nehmen und sind in Gruppen zusammenzulassen und vollständig einseitig zu errichten. Die Errichtung von Solaranlagen ist hiervon ausgenommen.

**2.3 Mülltonnenstandplätze**  
 Mülltonnen oder Müllbehälter sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Ummauerung der Sicht- und der Sonnenstrahlung zu entzieren und intensiv mit hochwachsenden Gehölzen oder durch rankende Pflanzen einzugrenzen.

**2.4 Vorgärten**  
 Vorgärten dürfen nicht als Abwehls- oder Lagerflächen genutzt werden.

**2.5 Werbeanlagen**  
 2.5.1 Werbeplakate und Werbeplakate sind unzulässig.  
 2.5.2 Im festgesetzten Mischgebiet (MI) "Teil A" sind Werbeanlagen oberhalb der Fensteroberkante des I. OG unzulässig.  
 2.5.3 Im festgesetzten Mischgebiet (MI) "Teil B" sind Werbeanlagen an baulichen und sonstigen Anlagen oberhalb des Schnittpunktes "Wand-Dach" (Überschneidung) und Werbeanlagen an Fassaden der baulichen und sonstigen Anlagen, die den Schnittpunkt "Wand-Dach" überschreiten, unzulässig.  
 2.5.4 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen maximal 10% der Wandfläche pro Gebäudeseite überdecken. Die maximal zulässige Größe gilt auch für Werbeanlagen in Einzelbuchstaben. Hier bestimmt sich die Größe der Werbeanlage nach der Fläche des fiktiven Rechtecks, welches die Werbeanlage umschließt.  
 2.5.5 Werbeanlagen und sonstige Anlagen mit wechselndem, laufendem oder blinkendem Licht sowie Laserwerbung, Skybeam oder vergleichbare Anlagen sind unzulässig.  
 2.5.6 In einem Bereich von 5 m parallel zur Straße An der Krimm (gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie) sind großflächige Werbeanlagen (z. B. 3m) ausgeschlossen.

**2.5.7 Frei stehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 5,00 Metern, inklusive der sichtbaren Verankerung mit dem Erdboden und einer Breite von 2,00 Metern und einer Tiefe von 0,50 Metern zulässig. Die Werbeanlagen sind so zu errichten, dass die Jerdungszufahrt ist nur eine frei stehende Werbeanlage zulässig.**

**2.5.8 Fahnenmasten für Werbung sind maximal bis zu einer Höhe von 6,00 Meter zulässig. Je Grundstückszufahrt sind maximal vier Fahnenmasten für Werbung zulässig.**

**3. Hinweise**

**3.1 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 Beherbergungswasser können Zisternen errichtet werden. Diese sind gemäß § 42 Abs. 1 Nr. 5 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) bis zu 50 m³ Behälterinhalt und bis zu 2,00 m Höhe genehmigungsfrei. Darüber hinaus soll unversichertes Niederschlagswasser breittreilich, oder über flach angelegte Versickerungseinrichtungen auf dem Grundstück, unter Berücksichtigung der belebten Bodenschicht (zur Erhaltung und Anreicherung des Grundwasserstandes) dem Grundwasser zugeführt werden. Die gezielte Einleitung von Regenwasser in den Untergrund über Schluckbrunnen bzw. Rigolen darf wegen der damit verbundenen Verunreinigungse Gefahr nach § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

**3.2 Bodenfunde**  
 Sollte es zu Funden und Befunden nach § 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in diesem Bereich kommen, sind diese gemäß § 17 Abs. 1 DSchG unverzüglich der Denkmalbehörde, die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Große Langgasse 29, 55116 Mainz (Tel.: 06331 2010-300, Fax: 06331 2016-333, Mail: archaologie-mainz@online.de) mündlich oder schriftlich mitzuteilen. Die Anzeige kann auch bei der unteren Denkmalbehörde der Stadt Mainz, dem Bauamt, Abteilung Denkmalpflege erfolgen. Funde nach § 16 DSchG sind ortsprägend, von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler (§ 3 DSchG) sind oder als solche gelten.

**3.3 Besonderer Artenschutz**  
 3.3.1 Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Auf das Artenschutzrecht zum Bebauungsplan und die darin enthaltenen Maßnahmen wird verwiesen. Die im Gutachten formulierten artenschutzrechtlichen 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 zur 28./2./29.02. vorgenommen werden. Vor Beginn aller Abriss-, Sanierungs- oder Baumaßnahmen sind im Vorfeld vorhandene Bäume, Gebäude und das Baufeld auf das Vorkommen o. g. Arten vollständig zu untersuchen und die Bestimmungen des § 7 BNatSchG und des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind zu beachten. In diesem Bebauungsplan können insbesondere brütende Vögel und Fledermäuse betroffen sein.

**4. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I