Bebauungsplan "Neues Wohnen Rodelberg (O 65)"

Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen

Füllschema der Nutzungsschablone

WA		Art der baulichen Nutzung	
OK 157,6 m über NN	GR siehe Planeintrag	zwingende Oberkante baulicher und sonst. Anlagen in Meter ü. NN	max. Grundfläche
	Bauweise siehe Planeintrag		Bauweise

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GR — Maximal zulässige Grundfläche (als Höchstmaß)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Baulinie
- Baugrenze
- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

- Strassenbegrenzungslinie
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  Zweckbestimmung:
  Fußgängerbereich
- Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  Zweckbestimmung:
  P — Private Parkfläche
- GTGa — Ein- und Ausfahrtsbereich Gemeinschaftstiefgarage

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
  Zweckbestimmung
  Elektrizität

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
  Zweckbestimmung:
  GTGa — Gemeinschaftstiefgarage
  GMü — Müllsammelstandort
  Gemeinschaftsspielplatz

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen
  Zweckbestimmung:
  Parkanlage
  Gehölzfläche — Gehölzfläche

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

- L1-L3 — Fläche mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

- S1 - S3 — siehe textliche Festsetzung I.8.

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

- Anpflanzung von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- 141,50 — Geländepunkt, Angaben in Meter über Normalhöhennull

Sonstige Darstellung

- 5.5 — Bemaßung
- A — Bezeichnung der Baufelder
- Katastergrundlage 1 : 500

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9, § 4 BauNVO)

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 sowie
2) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig:
1) nicht störende Handwerksbetriebe sowie
2) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:
1) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
2) Schank- und Speisewirtschaften,
3) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4) Anlagen für Verwaltung,
5) Gartenbaubetriebe sowie
6) Tankstellen.

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO unzulässig. Sie sind ausnahmsweise zulässig, sofern mindestens 75 % der Geschossfläche des jeweiligen Gebäudes für Wohnungen verwendet werden.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 20 BauNVO und § 23 BauNVO)

2.1 *Höhe baulicher Anlagen*

Die maximal zulässige Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (absolute Gebäudehöhe) ist durch Planeintrag festgesetzt.
Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist eine zwingende Höhe der Oberkante baulicher Anlagen von 157,60 m ü. NN zu errichten. Für untergeordnete Teilbereiche des obersten Geschosses der Gebäude (Dachterassen) kann ausnahmsweise von der zwingenden Gebäudehöhe abgewichen werden. Für diese Ausnahmeregelung darf die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen 154,4 m ü. NN nicht unterschreiten.

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 Anlagen und Dachaufbauten (z. B. Fahrstuhlanlagen, Solaranlagen, Klimageräte) kann die festgesetzte zwingende Höhe der Oberkanten baulicher und sonstiger Anlagen ausnahmsweise und soweit funktional erforderlich um maximal 2,50 m überschritten werden. Diese technischen Anlagen und Dachaufbauten dürfen max. 25% der Dachfläche in Anspruch nehmen, müssen mindestens 3,00 m von den Außenwänden der Gebäude zurücktreten und sind in Gruppen zusammenzufassen sowie vollständig seitlich einzuhausen.

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet, im Baufeld B, darf die festgesetzte maximal zulässige Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen ausnahmsweise für Antennenanlagen, soweit funktional erforderlich, um bis zu 12,00 m überschritten werden.

2.4 *Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche und der zulässigen Grundfläche*

Durch wärmedämmende Maßnahmen am Gebäude kann die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche bis zu max. 10 cm überschritten werden. Daraus resultierend darf dann auch die maximal zulässige Grundfläche ausnahmsweise überschritten werden.

Ausnahmsweise kann das oberste Staffelgeschoss von der festgesetzten Baulinie um max. 2,50 m zurücktreten.

2.5 *Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl*

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes darf die zulässige Grundfläche gemäß § 31 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden, wenn sich diese baulichen Anlagen vollständig unter der Geländeoberfläche von 141,5 m ü. NN befinden und die sonst sichtbaren Außenwände im Hangbereich unter Erdaufschüttungen vollständig verborgen sind. In untergeordneten Bereichen können die Außenwände ausnahmsweise sichtbar bleiben, sofern diese konstruktiv oder technisch z.B. zur Belüftung notwendig sind mit dem gleichen Material der aufgehenden Gebäude verkleidet werden.

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise "a" sind die Gebäude innerhalb der Baufenster bis zu einer Höhe von 154,40 m ü. NN in geschlossener Bauweise, ohne seitlichen Grenzabstand als durchgehender Gebäuderiegel zu errichten. Das oberste Geschoss der Gebäude (Staffelgeschoss) ist davon nicht betroffen.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO)

4.1 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes ist die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen und Garagen unzulässig. Die Unterbringung von Stellplätzen und Garagen ist nur innerhalb der festgesetzten Tiefgarage zulässig.

4.2 Tiefgaragen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Flächen "GTGa" zulässig.

Die festgesetzte Gemeinschaftstiefgarage "GTGa" ist dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ("Baufelder "A" bis F") zugeordnet.

4.3 Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für den Gemeinschaftsspielplatz ist dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ("Baufelder "A" bis F") zugeordnet.

4.4 Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind innerhalb des Bebauungsplanes unzulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die interne Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

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

6.1 *Dachbegrünung*

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° Dachneigung sind ab 10 qm zusammenhängender Dachfläche auf mindestens 50 % der Dachfläche zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen sofern für das jeweilige Gebäude 50% der Summe aller Dachflächen im Sinne dieser Festsetzung begrünt werden. 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 25 cm.

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren und schließen sich gegenseitig nicht aus.

Decken von Tiefgaragen sind außerhalb der festgesetzten Baufenster mindestens zu 50 % mit einer Bodensubstratschicht zu überdecken und als Vegetationsflächen anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Für die Bodensubstratschicht sind folgende Mindeststärken zu verwenden:

- Rasen/ niedrige Bepflanzung/ Sträucher: 60 cm
- hoch wachsende Sträucher und klein- und mittelkronige Bäume: 100 cm
- großkronige Bäume: 150 cm

6.2 *Versiegelung*

Nicht überdachte Zuwege, Fuß- und Radwege, Zufahrten und Stellplätze sind - soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen - ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen (beispielhaft Rasenpflaster, offenporiges Wabenfugenpflaster, o. Ä.) und versickerungsfähigem Unterbau oder einer wasser-rechtlich gleichwertigen Lösung auszuführen.

7. Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die durch Planeintrag festgesetzten Flächen "L 1","L 2" und "L 3" wird ein Leitungsrecht zugunsten der berechtigten Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Die Fläche "L 2" beinhaltet einen 4,00 m breiten Schutzstreifen im Süden des Plangebietes und dient der Sicherstellung der Inbetriebhaltung einer Gas-Hochdruckleitung. Die Fläche "L 3" ergeht zugunsten des berechtigten Ver- und Entsorgungsträgers zur Verlegung und Wartung eines Mittelspannungskabels.

8. Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm
(§ 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB)

Entlang der im Norden gelegenen Häuserkette ist an den durch Planeintrag mit "S1" gekennzeichneten Fassaden eine durchgehend geschlossene bauliche Kante in einer Höhe von 154,40 m ü.NN auszubilden, die den durch sie hindurchgehenden Schall um mindestens 25 dB mindert.

8.1 *Grundrissorientierung*

Jeder Wohnraum und jeder Schlafraum an den durch Planeintrag mit "S2" gekennzeichneten Fassaden (> 59 dB(A) tags) muss über mindestens ein zum Lüften geeignetes Fenster außerhalb der gekennzeichneten Fassadenbereiche verfügen.

Hiervon kann ausnahmsweise für ein Schlafzimmer pro Wohnung abgewichen werden, wenn dieses mit schallgedämmten Belüftungseinrichtungen ausgestattet wird, die den erforderlichen hygienischen Luftwechsel nach DIN 1946 Teil 6 gewährleisten und für einen weiteren Aufenthaltsraum, wenn vor mindestens einem Fenster des Aufenthaltsraumes durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte belüftete Wintergärten, verglaste belüftetet Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt ist, dass vor diesem Fenster am Tag ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) nicht überschritten wird. Eine vergleichbare Maßnahme stellt auch das Hamburger-Hafen-City-Fenster oder eine schallabsorbierende Maßnahme in der Laibung des Fensters dar, sofern hierdurch ein Pegel von 45 dB(A) tags innen bei gekipptem Fenster nicht überschritten wird. Alle Wohnungen müssen dabei jedoch über mindestens einen Aufenthaltsraum verfügen, der mindestens ein zu öffnendes Fenster nach DIN 4109 an einer Fassade außerhalb der Bereiche "S1" und "S2" hat.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall (z.B. stockwerksbezogen) geringere Beurteilungspegel an den Fassaden vorliegen.

8.2 *Außenwohnbereiche*

An den durch Planeintrag mit "S1" und "S3" gekennzeichneten Fassaden (> 55 dB(A) tags) sind Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Terrassen etc.) nicht zulässig. Hiervon kann abgewichen werden, wenn aufgrund von Abschirmungen durch das eigene Gebäude Tagesorientierungswerte nach DIN 18005 von 55 dB(A) oder weniger vorliegen, oder wenn die Außenwohnbereiche als Wintergärten ausgeführt werden.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise auch abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall (z.B. stockwerksbezogen) geringere Beurteilungspegel an den Fassaden vorliegen.

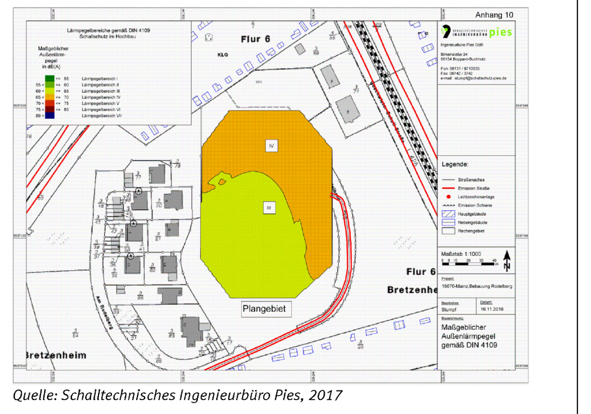
Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise auch abgewichen werden im ebenerdigen Geschoss zur Herstellung von Terrassen, wenn für die gleiche Wohnung ein geschützter Außenwohnbereich (<= 55 dB(A)) zur Verfügung steht.

8.3 *Lärmpegelbereiche*

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb der in der Abbildung 1 gekennzeichneten Flächen im Plangebiet sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise vom November 1989 auszubilden (siehe Tabelle 1). Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzugsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 (1989) reduziert werden. Die Schalldämmung der Außenfassaden von Schlaf- und Kinderzimmern muss jedoch aufgrund des Fluglärms mindestens entsprechend dem Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 (1989) ausgeführt werden, die Schalldämmung der Außenfassaden von sonstigen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen muss mindestens entsprechend dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 (1989) ausgeführt werden. Schlaf- und Kinderzimmer sind mit schallgedämmten Belüftungseinrichtungen auszustatten, die in diesen den erforderlichen hygienischen Luftwechsel nach DIN 1946 Teil 6 gewährleisten.

Abb.: 1: Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109



Quelle: Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies, 2017

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

Lärmpegelbereich	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,res}$ in dB)		
	Bettenräume in Kranken-anstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
[-]	[dB]	[dB]	[dB]
II	35	30	30
III	40	35	30
IV	45	40	35
V	50	45	40
VI	*	50	45

* Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.
Quelle: Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies, 2017

9. Grünplanerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

9.1 *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 mit einem Stammumfang von mindestens 25-30 cm, gemessen in einem Meter Höhe, gemäß der Artenauswahlliste, an Ort und Stelle zu ersetzen sowie dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgängigkeit ist eine gleichwertige Nachpflanzung an Ort und Stelle vorzunehmen, ggf. aus Gründen des Leitungsschutzes kann vom festgesetzten Standort abgewichen werden.

9.2 *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 zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Die Artenvorgaben der Pflanzenempfehlungsliste des Umweltberichtes sind anzuwenden.

Von den Standorten für das Anpflanzen von Bäumen kann abgewichen werden, zwingend vorgeschrieben ist die Anzahl der im Plan festgesetzten zu pflanzenden Bäume.

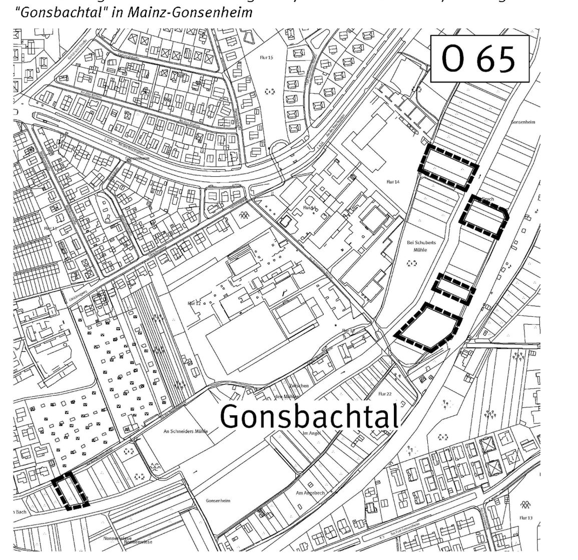
10. Zuordnung von externen Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans folgende Ausgleichsflächen zugeordnet:
Gründstücke Gemarkung Mainz- Gonsenheim, Flur 22, Flurstücke Nr. 649 (464 qm), 650 (263 qm), 776 (2.382 qm), 778 (600 qm), 784 (861 qm), 785 (260 qm), 786 (375 qm), 811 (660 qm mit einem ökologischen Aufwertungspotential von 75%) sowie 812 (anteilig 120 qm von 1.152 qm/ bei einem auf die Fläche bezogenen ökologischen Aufwertungspotential von 75%).

Von diesen Grundstücken (siehe Abb. 2) werden anteilig 5.820 m² den Eingriffen durch die Schaffung von Baurecht zugeordnet.

Auf allen Flächen sind die im Umweltbericht genannten Maßnahmen durchzuführen. Das Entwicklungsziel ist Wiese mit Gehölzanteilen und Einzelbaumpflanzungen im Lebensraum Aue unter Einbeziehung des auf den Einzelgrundstücken teilweise vorhandenen Gehölzbestandes.

Abb.: 2: Lage der externen Ausgleichsflächen im Landschaftsschutzgebiet "Gonsbachtal" in Mainz-Gonsenheim



II. Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

(§ 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachform und Dachneigung

Im räumlichen Geltungsbereich sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 10° Dachneigung zulässig.

2. Dachaufbauten

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

3. Einfriedungen

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einfriedungen als bauliche Anlagen nur zulässig, wenn sie eine Höhe von max. 1,20 m nicht überschreiten.

Diese Einfriedungen sind intensiv mit landschafts- und standortgerechten hochwachsenden Gehölzen oder mit rankenden Pflanzen gemäß der Artenauswahlliste einzugrünen. Zäune sind beiderseits zu bepflanzen.

Im Übergangsbereich der öffentlichen Grünfläche zu den privaten Gärten, welche südlich an das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet angrenzt, sind keine Zäune zulässig, die Grundstücksgrenze wird durch Kantensteine markiert.

4. Mülltonnenstandplätze

Mülltonnen und Werkstoffbehälter sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen oder als Gruppenanlagen im Freien durch geeignete Maßnahmen der Sicht zu entziehen und intensiv mit landschafts- und standortgerechten hochwachsenden Gehölzen oder mit rankenden Pflanzen gemäß der Artenauswahlliste einzugrünen.

III. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

1. Artenschutzhinweise

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten.

Auf den Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan (Landschaftsökologie und Zoologie Twelbeck, 2019) und die darin enthaltenen Abbildungen und Maßnahmen wird verwiesen. Die im Gutachten Kapitel 5 formulierten artenschutzfachlichen Maßnahmen sind umzusetzen, vorlaufende Maßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Zur Vermeidung der Tötung, Beschädigung oder Gefährdung besonders geschützter und bestimmter anderer Tierarten i. S. des § 7 BNatSchG dürfen Rodungen und Fällungen von Gehölzbeständen (vorbehaltlich eventuell zusätzlich erforderlicher Fällgenehmigungen) nur außerhalb der Vegetationszeit, d.h. nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28./29.2. vorgenommen werden.

Vor Beginn solcher Arbeiten sowie im Vorfeld aller Abriss-, Sanierungs- oder Baummaßnahmen sind vorhandene Bäume, Gehölzstrukturen, Gebäude und das Baufeld auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Bestimmungen des § 24 (3) Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) sind zu beachten.

Die Fällungen von Bäumen mit potenziellen Sommerquartieren für Fledermäuse oder potenziellen Tagesquartieren für ziehende Fledermäuse im Herbst dürfen erst durchgeführt werden, wenn die Tagesquartiere nicht mehr, auch nicht von auf Herbstzug sich befindenden Fledermäusen, genutzt werden. Die Fällungen dürfen daher nur in der Zeit vom 1. November bis 28. Februar erfolgen. Die Arbeiten müssen bis zur nächsten Flugperiode soweit fortgeschritten sein, dass die potenziellen Sommerquartiere nicht mehr genutzt werden können.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes können insbesondere brütende Vögel und Fledermäuse betroffen sein. Sollten während der Überprüfung der Gebäude weitere vorhandene sowie neu entstandene potenzielle Nistplätze für Gebäudebrüter oder Fledermäuse festgestellt werden, so sind mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

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 Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden. Grundsätzlich sind große Glasflächen, z.B. die über mehr als ein Geschoss gehen, Über-Eck-Verglasungen und transparente Absturzsicherungen möglichst auszuschließen. Nachfolgend werden beispielhaft mögliche Maßnahmen angeregt:

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich bestimmte gegen Vogelschlag gesicherte Gläser zu verwenden. Hierzu zählen u.a. reflexionsarme Gläser mit einem möglichst geringem Außenreflexionsgrad (von höchstens max. 15 Prozent, je nach Scheibengröße können ergänzende Maßnahmen erforderlich sein), Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz). Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sollen dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechen. Sofern große Glasflächen, transparente Absturzsicherungen etc. geplant sind, ist ein mit dem Grün- und Umweltamt einvernehmlich abgestimmtes Maßnahmenkonzept vorzulegen.

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

Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten der lokalen Entomofauna sollte die Beleuchtung außerhalb von Gebäuden mit warmweiß getönten LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von max. 3000 K, Abstrahlwinkel von max 70° zur Vertikalen, gerichtet zum Boden erfolgen. Die Beleuchtungsstärke und -dauer ist auf das fachtechnisch gebotene Mindestmaß zur reduzieren und geschlossene („staubdichte") Leuchtkörper sind zu verwenden.

2. Denkmalschutz

Auf dem Grundstück ist mit Funden, Befunden sowie verborgenen Kulturdenkmälern zu rechnen. Insbesondere ist das ehemalige Fort Hechtsheim betroffen, auf das bei Erdeingriffen besondere Rücksicht zu nehmen ist. Sämtliche Termine der Eingriffe in das Erdreich sind der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Große Langgasse 29, 55116 Mainz (Tel.: 2016-300, Fax: 2016-333, E-Mail: landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de) frühzeitig mitzuteilen, damit Vertreter dieses Amtes die Arbeiten beobachtend begleiten sowie nach Erfordernis Grabungsarbeiten durchführen können.
Sollte es in Abwesenheit von Vertretern der Landesarchäologie zu archäologisch relevanten Funden und Befunden kommen, sind diese der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz unverzüglich mündlich oder schriftlich mitzuteilen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Mainz, dem Bauamt, Abteilung Denkmalpflege, erfolgen.

3. 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.

Sofern es die Bodenverhältnisse ermöglichen, ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) breitflächig und unter Ausnutzung der belebten Bodenzone z.B. über flach angelegte Versickerungsmulden auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, dem Grundwasser zuzuführen.

Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund über Schluckbrunnen bzw. Rigolen bedarf wegen der damit verbundenen Verunreinigungsgefahr nach § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Standorteignung, die technische Ausführung der Versickerungsanlage sowie die formalen Erfordernisse für das Erlaubnisverfahren sind mit der Stadtverwaltung Mainz abzustimmen. Ab 500 m² angeschlossene abflusswirksame Fläche je Versickerungsanlage ist die obere Wasserbehörde für das Erlaubnisverfahren zuständig.

Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- und/oder Beregnungswasser können Zisternen errichtet werden. Diese sind gemäß § 62 Abs. 1 Nr. 5 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) bis zu 50 m³ Behälterinhalt und bis zu 3 m Höhe genehmigungsfrei.

4. Grünflächensatzung

Die Satzung über Grünflächen innerhalb der Stadt Mainz vom 30.03.1983 ist einzuhalten.

5. Besonderer Schutz von Bäumen

Auf den Fachbeitrag Bäume (Büro Jestaedt und Partner 2019) zum Bebauungsplan und die darin enthaltenen Karten und baumbezogenen Schutzmaßnahmen wird verwiesen, insbesondere Tabelle 3 und Abbildung 10.

Die Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz vom 12.12.2003 ist einzuhalten.

Im Falle geplanter Abriss-, Bau-, Sanierungs- oder Renovierungsmaßnahmen sind vor Planungsbeginn die jeweils betroffenen Bäume als Beurteilungsgrundlage für den Baumerhalt sowie für erforderliche Schutzvorkehrungen im Stamm-, Kronen- und Wurzelbereich bspw. nach DIN 18920 flächen- sowie höhenmäßig exakt einzumessen. Die für die zu errichtenden Gebäude vorzusehenden Baugruben sollen einen Abstand von 2,00 m zum Kronentraufbereich einhalten.

Während der Bauphase sind baumschützende Maßnahmen gemäß DIN 18920 im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich erforderlich.

6. Artenauswahlliste für Begrünungsmaßnahmen auf den Grundstücken

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Kastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Populus alba	Silberpappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche*
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata in Sorten	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Wildobstarten / Obstgehölze als Hochstamm	in Sorten

Sträucher

Acer campestre	Feld-Ahorn (für geschnittene Hecken)
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche (für geschnittene Hecken)
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere (für Hecken)
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Heimische 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

7. Bodenschutz

Ein Großteil des Plangebietes wird von der Ablagerungsstelle Mainz, Am Rodelberg (315 00000-0204) überlagert. Die Altablagerung ist derzeit als altlastverdächtig eingestuft.
Gemäß § 15 (1) Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) unterliegt die Altablagerung somit der Überwachung durch die zuständige Bodenschutzbehörde. Sämtliche (Bau-)Maßnahmen, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind (auch Kanalbaumaßnahmen, Baumpflanzungen, Geländemodellierung etc.) bedürfen der Zustimmung der zuständigen Bodenschutzbehörde.

7.1 Im gesamten Bereich der Altablagerung ist der direkte oder indirekte Kontakt mit nicht überdeckten Altablagerungsmassen wie folgt zu unterbinden:

a) *Grünflächen/Gärten/unversiegelte Flächen im Randbereich zur Plateaukante (Flächen innerhalb des Wohngebietes aber außerhalb der Unterkellerung (Tiefgarage))*

Ausstattung mit einer nach Setzung mindestens 60 cm mächtigen unbelasteten Bodenschicht. Der Boden gilt als unbelastet, wenn die Vorsorgewerte entsprechend Ziffer 4 Anhang 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und bzgl. der Parameter, für die in der BBodSchV keine Vorsorgewerte festgelegt sind sowie die Zuordnungswerte ZO der LAGA-TR-Boden neu (Tab. 11.1.2-2 und -3) eingehalten sind.

b) *Bereich der zugänglichen Teilflächen der privaten Grünflächen nördlich des Wohngebietes*

Die bodenschutzrechtlichen Anforderungen an Wohngärten sind zu erfüllen. Hierbei sind je nach Gestaltung/Bepflanzung und Nutzung dieser Teilfläche unterschiedliche Anforderungen an die Mächtigkeit der Überdeckung der Altablagerungsmassen mit unbelastetem Boden zu erfüllen. Einzelheiten sind mit der Oberen Bodenschutzbehörde abzustimmen.

c) *Bereich der zugänglichen Teilflächen der öffentlichen Grünflächen/ unversiegelten Flächen um das Wohngebiet herum*

Die bodenschutzrechtlichen Anforderungen an Park- und Freizeitanlagen sind zu erfüllen. Hierbei sind je nach Gestaltung/Bepflanzung und Nutzung dieser Teilfläche unterschiedliche Anforderungen an die Mächtigkeit der Überdeckung der Altablagerungsmassen mit unbelastetem Boden zu erfüllen. Einzelheiten sind mit der Oberen Bodenschutzbehörde abzustimmen.

7.2. Die im Zuge des Vorhabens erforderlich werdenden Aushubarbeiten und sonstigen Eingriffe in den Untergrund sind einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung (Entsorgung) überschüssiger Aushubmassen durch einen qualifizierten Sachverständigen überwachen und dokumentieren zu lassen. Die Dokumentation muss mindestens enthalten:

a) Angaben über besondere Vorkommnisse,

b) Angaben zu Art, Menge, und Schadstoffbelastung der anfallenden Abfälle (Aushubmassen) inkl. Beschreibung der repräsentativen Beprobung (Homogenität/Heterogenität, Probenahmestrategie, Anzahl der Einzel- und Mischproben mit Bezug auf Haufwerksgröße etc.) sowie Probenahmeprotokolle und Analysenprotokolle,

c) Mengenbilanz (Aushubmassen, wiederverwertete Massen, extern verwertete Massen, entsorgte Massen) mit Belegen über deren Schadstoffbelastung und

d) Verwertungs- und Entsorgungsnachweise mit Beschreibung der Verwertungs-und Entsorgungswege.

Die Dokumentation ist spätestens 4 Wochen nach Abschluss der Erdarbeiten der zuständigen Bodenschutzbehörde zur Prüfung und Fortführung des Bodenschutzkatasters vorzulegen.

IV. Rechtsgrundlagen

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I 2017, S. 3786).

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 15.09.2017 (BGBl. I 2017, S. 3434).

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

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetztes vom 04.12.2018 (BGBl. I 2018, S. 2254).

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 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. 2018, S. 448).

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

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetztes vom 27.03.2018 (GVBl. 2018, S. 55, 57).

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 Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz während der Dienstzeiten eingesehen werden.

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

Abstimmung

Amt	Ergebnis	Datum	Unterschrift
60 - Bauamt	Kataster geprüft		

CAD - Planelemente

Planteil	Dateiname	Stand	Ort / Pfad
Plan, Legende, Layout	Bplan O65 PII.dwg	18.03.19	
Digitale Stadtgrundkarte	SGK O65 UTM.dwg	17.01.19	
textliche Festsetzungen	3-066.sig.docx	18.03.19	

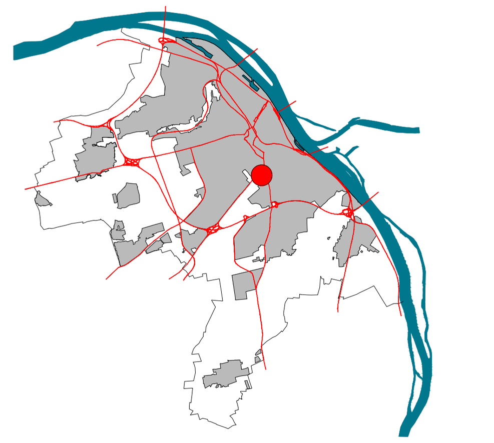
Verfahren / Genehmigung

Verfahren	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	07.02.18
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	16.02.18
3. Ortsübliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung:	16.02.18
4. Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. Aushang vom bis :	27.02.18
5. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:	
6. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer: Auslegung vom -- -- bis -- -- :	
7. Beschluss zur erneuten / eingeschränkten öffentl. Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB aufgrund der Änderung des Bebauungsplanentwurfes:	
8. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer: erneute / eingeschränkte Auslegung vom -- bis -- :	
9. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB:	
10. Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB:	
11. Ausgefertigt:	
12. Bekanntmachung des Beschlusses / der Genehmigung und Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:	

Bearbeiter/in	Habel
	Sigges
Zeichner/in	Ehrlich
Abteilungsleiter	N.N.

Amtsleiter	Mainz	Ausgefertigt, Mainz
Strobach	Beigeordnete	Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Bebauungsplanentwurf — O 65
Planstufe II

"Neues Wohnen Rodelberg"

Landeshauptstadt Mainz