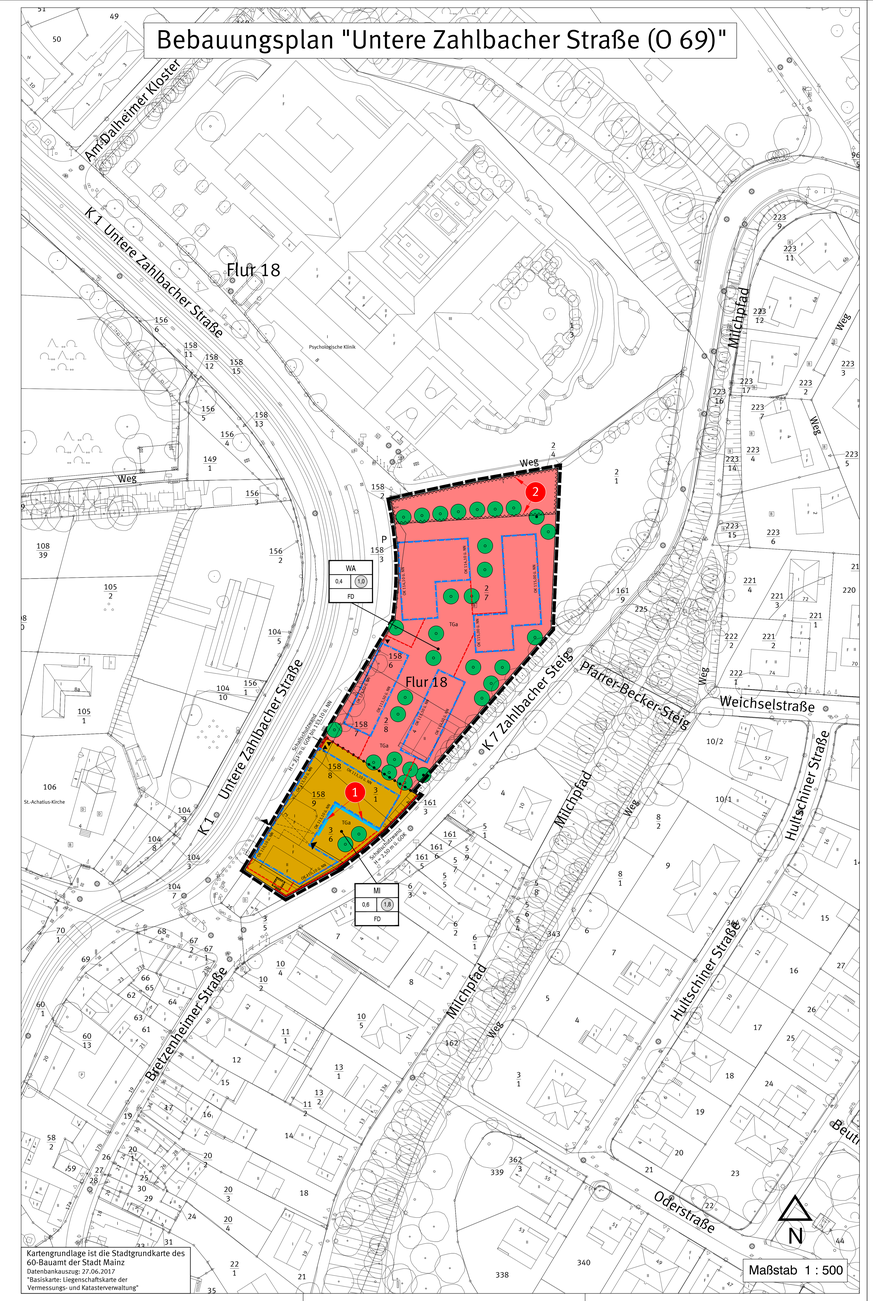
Bebauungsplan "Untere Zahlbacher Straße (O 69)"



Kartengrundlage ist die Stadtgrundkarte des 60-Bauamt der Stadt Mainz
Datenbankauszug 27.06.2017
"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung"

Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen

Erläuterung zur erneuten Offenlage

Der Bebauungsplanentwurf "O 69" wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Die geänderten oder ergänzten Teile des Bebauungsplanentwurfes "O 69" sind in der Planlegende sowie Planbezeichnung "rot" markiert.

Im Einzelnen handelt es sich dabei um folgende zeichnerische Änderungen:

1. Festsetzung "Nisthilfen"
2. Festsetzung "Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind"

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	Art der baulichen Nutzung
0,4 / 1,0	Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)
FD	Dachform

Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA, Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI, Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- OK in m ü. NN — maximale Oberkante baulicher Anlagen über Normalnull
- H in m ü. GOK — Höhe, Angaben in Meter über Geländeoberkante

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

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

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung:
TGa — Tiefgarage

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)

- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- FD — Flachdach
- Begrenzung Oberkante baulicher Anlagen über Normalnull
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Schallschutzwand
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Sonstige Darstellung

- Fassaden, an denen artenschutzrechtlich erforderliche Nisthilfen anzubringen sind
- Katastergrundlage 1 : 500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "Untere Zahlbacher Straße (O 69) "

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 **Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**

Die im Bebauungsplan gemäß § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind zulässig:
1) Wohngebäude
2) Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig:
1) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3) Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind:
1) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
2) Gartenbaubetriebe,
3) Tankstellen.

1.2 **Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO**

Die im Bebauungsplan gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

In dem festgesetzten Mischgebieten sind zulässig:
1) Wohngebäude,
2) Geschäfts- und Bürogebäude,
3) Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4) Sonstige Gewerbebetriebe,
5) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig:
1) Sonstige Gewerbebetriebe,
2) Anlagen für Verwaltungen.
3) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden im Sinne des § 4 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO

Unzulässig sind:
1) Gartenbaubetriebe,
2) Tankstellen,
3) Vergnügungsstätten,
4) Einzelhandelsbetriebe (siehe auch oben, Ausnahmen).

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Geschossflächenzahl, die maximal zulässige Grundflächenzahl sowie die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen.

2.1 **Grundflächenzahl**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m §§ 16, 17, 19 BauNVO)

Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen:

Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche in dem allgemeinen Wohngebiet darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche in dem Mischgebiet darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

2.2 **Höhe baulicher Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m §§ 16, 18 BauNVO)

Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist Normalnull.
Bezugspunkt für die Höhen der Schallschutzwände ist die Geländeoberkante.

Durch Nicht- Vollgeschosse können die festgesetzten maximal zulässigen Oberkanten der baulichen Anlagen ausnahmsweise um maximal 2,0 m überschritten werden.

Technische Dachaufbauten oberhalb des Staffelgeschosses sind zulässig bis max. 1,5 m Höhe, wenn sie mindestens soweit von der Dachkante abgerückt sind wie sie hoch sind, eingehaust sind und max. 20 % der Dachfläche bedecken.

3. **Überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Ein Vortreten von Gebäudeteilen vor Baugrenzen bis zu einer Tiefe von maximal 1,0 m ist zulässig, sofern die Summe der Breiten aller vortretenden Gebäudeteile kleiner als die Hälfte der Fassadenbreite ist.

4. **Geförderter Wohnungsbau**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Beim Neubau von Gebäuden mit mehr als 10 Wohneinheiten sind 25% der neu entstehenden Wohnungen so zu errichten, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

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

5.1 **Dachbegrünung**

Flachdächer und flach-geneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind ab 20 qm zusammenhängender Dachfläche auf mindestens 50 % der Dachfläche zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist mindestens eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm.

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: 60cm
hoch wachsende Sträucher und klein- und mittelkronige Bäume: 100 cm

Ausnahmsweise kann von der Dach- und/ Tiefgaragenbegrünung abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren pro 2 m² nicht nachgewiesener intensiver Dach- oder Tiefgaragenbegrünung zusätzlich 1 m² Gründächer und pro 4 m² nicht nachgewiesener extensiver Dachbegrünung zusätzlich 1 m² Grün-fläche im Geltungsbereich des „O 69" bereitgestellt wird.

5.2 **Versiegelung**

Der Anteil der versiegelten Flächen ist auf das unbedingte Mindestmaß zu beschränken. Nicht überdachte Zuwege, Fuß- und Radwege sowie ebenerdige Kfz-Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten – soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen – ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

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

6.1 **Festsetzung nach DIN 4109 (2016) – Anforderungen an Außenbauteile**

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb der in den Abbildungen 1-4 gekennzeichneten Flächen, sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau – Teil 1 und Teil 2 vom Juli 2016 auszubilden. (Siehe nachfolgende Tabelle). Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109, Ausgabe vom Juli 2016, nachzuweisen.

Abbildung 1: Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (EG)

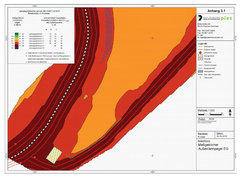


Abbildung 2: Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (1.OG)

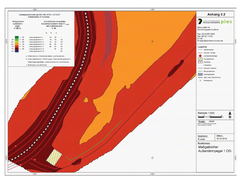


Abbildung 3: Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (2.OG)

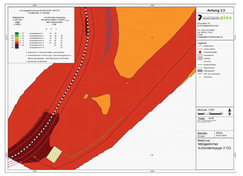


Abbildung 4: Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (2.OG)

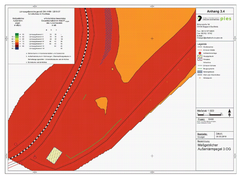


Tabelle 1 – Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Maßgeblicher Außenlärm-pegel in dB(A)	Lärmpegelbe-reich nach DIN 4109	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile in dB		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und Ähnlichem	Büroräume und Ähnliches
≤ 55	I	35	30	
> 55 bis ≤ 60	II	35	30	30
> 60 bis ≤ 65	III	40	35	30
> 65 bis ≤ 70	IV	45	40	35
> 70 bis ≤ 75	V	50	45	40
> 75 bis ≤ 80	VI		50	45
> 80	VII			50

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 Schallschutzmaße der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

6.2 **Außenwohnbereiche**

Offene Außenwohnbereiche sind in den in Abbildung 5 gekennzeichneten Bereichen, die mit Verkehrslärm bedingten Geräuschpegeln von mehr als 60 dB(A) tags in Mischgebieten und 55 dB(A) tags in allgemeinen Wohngebieten belastet sind, unzulässig.

- Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn diese als Wintergärten/verglaste Loggia ausgeführt werden.
- Hiervon kann auch abgewichen werden, wenn eine Einhaltung des Wertes von 55 dB(A) bzw. 60 dB(A) durch bauliche Maßnahme (z. B. Balkone) mit geschlossenen Seitenwänden (erhöhte Brüstungen) sichergestellt ist.

Abbildung 5: Außenwohnbereiche

6.3 **Fenster von Wohnräumen nach DIN 4109**

Mindestens ein Fenster eines Wohnraums jeder Wohnung ist zu einer in Abbildung 6 gekennzeichneten Fassade zu orientieren, vor der die Beurteilungspegel des Verkehrslärmstags einen Wert von 64 dB(A) und nachts einen Wert von 54 dB(A) nicht überschreiten.

- Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch die Gebäudekubatur (z. B. Abschirmung durch Gebäude) Fassaden entstehen, an denen die betreffenden Werte eingehalten werden.

Aufenthaltsräume, die ausschließlich Fenster an den in Abbildung 6 nicht gekennzeichneten Fassaden aufweisen, an denen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms von 64 dB(A) am Tag bzw. der Wert von 54 dB(A) in der Nacht überschritten ist, müssen vor mindestens einem Fenster durch bauliche Schallschutzmaßnahmen so geschützt werden, dass der Beurteilungspegel außen am geöffneten Fenster einen Wert von 60 dB(A) am Tag bzw. 50 dB(A) in der Nacht nicht überschreitet.

- Das kann durch z. B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte belüfteten Wintergärten, vergleste belüftet Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen erreicht werden.
- Eine vergleichbare Maßnahme stellt auch das Hamburger-Hafen-City-Fenster dar, sofern hierdurch ein Pegel von 45 dB(A) tags bzw. 35 dB(A) nachts innen bei gekippten Fenster nicht überschritten wird.

Abbildung 6: Fenster von Wohnräumen nach DIN 4109

6.4 **Schallgedämmte Belüftungsanlagen**

Zum Schlafen vorgesehene Räume, deren Fenster ausschließlich an den in Abb. 7 gekennzeichneten Fassaden mit Überschreitungen der Beurteilungspegel für den Verkehrslärm nachts von 50 dB(A) im Mischgebiet und 49 dB(A) in allgemeinen Wohngebieten liegen, sind mit schallgedämmten Belüftungseinrichtungen auszustatten.

Eine Mindestluftwechselrate nach DIN 1946, Teil 6 ist zu gewährleisten.

Zulässig sind zentrale und dezentrale Lüftungsanlagen sowie eine passive Ansaugung bei aktiver Absaugung.

Nicht zulässig sind Einrichtungen die nur über passive Ansaugung und Absaugung verfügen.

Abbildung 7: Schallgedämmte Belüftungsanlagen

7. **Grünplanerische Festsetzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

7.1 **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, zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Artenvorgaben der Artenauswahlliste sollten angewendet werden. Unter den Bäumen sind jeweils Pflanzscheiben von mind. 6 qm Größe und mind. 12 cbm durchwurzelbaren Raum vorzusehen.

Von den durch Planeintrag festgesetzten Standorten für Baumpflanzungen kann abgewichen werden; zwingend vorgeschrieben ist die Anzahl der im Plan festgesetzten Bäume.

7.3 **Fassadenbegrünung**

Tür- und/ oder fensterlose Wand- oder Fassadenflächen sind mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Zusammenhängende Teilflächen von Wand- oder Fassadenflächen mit Tür- und/ oder Fensteröffnungen sind mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, sofern sie eine Größe von mindestens 20 qm aufweisen. Die Pflanzungen sind gemäß der guten fachlichen Praxis auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7.4 **Begrünung der Lärmschutzwand**

Für die Lärmschutzwand entlang des Zahlbacher Steig sind, soweit diese nicht als Photovoltaikwand ausgeführt wird, die Vorgaben der Fassadenbegrünung maßgeblich

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

1. **Werbeanlagen**

In den WA- und MI-Gebieten sind Werbeanlagen nur an Gebäuden zulässig und oberhalb der Fensterbrüstung des 1. OG's unzulässig. Fahnen, freistehende Stellen und Werbestopper sind unzulässig.

In den WA- und MI-Gebieten sind je Geschäftsbetrieb maximal 2 Werbeanlagen zulässig.

Die Größe einer Werbeanlage darf 2,0 m² nicht überschreiten. Die Größe einer Werbeanlage bemisst sich nach der Größe der Fläche innerhalb eines fiktiven Rechtecks, welches die Werbeanlage umschreibt.

Beweglich (laufende) Werbungen und solche, die im Wechsel an- und ausgeschaltet werden, sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

2. **Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen**

In dem allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebieten sind die nicht bebauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage von Kiesgärten mit Folien ist nicht zulässig.

3. **Anlagen für Müll- und Abfallbehälter**

Die Anlagen zum Sammeln von Müll und Abfall sind im Gebäude, oder in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Ummauerung der Sicht und der Sonnen-einstrahlung zu entziehen und intensiv mit hochwachsenden Gehölzen bspw. einer entsprechend hohen Schnitthecke oder durch rankende Pflanzen einzugrünen.

4. **Einfriedungen**

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.

III. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. **Artenschutzhinweise**

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

Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan (BFL Büro für faunistik und Landschaftsökologie, 2018) und die darin enthaltenen Karten und Maßnahmen wird verwiesen. Die im Gutachten Kapitel 3 formulierten artenschutzfachlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind einzuhalten.

Zur Vermeidung der Tötung, Beschädigung oder Gefährdung besonders geschützter und bestimmter anderer Tierarten i. S. des § 7 BNatSchG dürfen Rodungen und Fällungen von Gehölzbeständen (vorbehaltlich eventuell zusätzlich erforderlicher Fällgenehmigungen) nur außerhalb der Vegetationszeit, d.h. nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28./ 29.02. vorgenommen werden.

Vor Beginn solcher Arbeiten sowie im Vorfeld aller Abriss-, und 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.

In 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 geringen Außenreflexionsgrad (von höchstens max. 15 Prozent, je nach Scheibengröße können ergänzende Maßnahmen erforderlich sein), Glasbeschichtungen, 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 sollten den 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 bestandsstützende Maßnahme 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 bei der lokalen Entomofauna sollten im Freien ausschließlich geschlossene warmweiß gefärbte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 3000 K, Abstrahlwinkel von max 70 ° zur Vertikalen) mit gerichtetem nur zum Boden abstrahlendem Licht verwendet werden.

Hinweis: Als Entomofauna wird die Gesamtheit aller Insektenarten einer Region bezeichnet.

2. **Denkmalschutz**

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befinden sich das geschützte Kulturdenkmal Bretzenheimer Straße 25 sowie im Untergrund die Reste eines ehem. römischen Aquäduktes (Römersteine). Baumaßnahmen in der Umgebung bedürfen daher einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Abs. 1 DSchG.

3. **Satzung über Grünflächen innerhalb der Stadt Mainz und Baumschutz**

Die „Satzung über Grünflächen innerhalb der Stadt Mainz" vom 30.03.1983 und der „Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz" vom 12.12.2003 sind einzuhalten.

4. **Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser**

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 Stadtentwässerung Mainz abzustimmen. Ab 500 m² angeschlossener 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.

5. **Baugrund**

Aufgrund inhomogener Baugrundverhältnisse und verminderter Tragfähigkeit in den oberflächennahen Schichten bis etwa 6-7 m Tiefe wird empfohlen, für jedes Bauvorhaben ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen. Die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und 2, DIN 1054) sollten beachtet werden.

6. **Altlasten und Bodenschutz**

Im Bereich des Leichtflüssigkeitsabscheiders (ehemaliges Autohaus Sommer) wurden Bodenverunreinigungen bis knapp 2 m Tiefe festgestellt. Sobald die Fläche entsiegelt wird, sind Maßnahmen erforderlich. Die Stelle ist deshalb als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, nach § 9 Abs. 5, Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

7. **Baumschutz**

Während der Bauphase sind baumschützende Maßnahmen gemäß DIN 18920 im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich erforderlich. Hierzu wird auf den Fachbeitrag Bäume (Büro Jestaedt und Partner von 6.2018 zum Bebauungsplan und die darin enthaltenen Karten und baumbezogenen Schutzmaßnahmen verwiesen. ([ESTADT + Partner, 2018).

8. **Artenauswahlliste für Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken**

Klein- und mittelkronige Bäume:
Acer campestre ‚Elsrijk'
Acer monspessulanum Burgen
Carpinus betulus ‚Fastigiata'
Cornus mas
Sorbus aria in Sorten

Feld-Ahorn
Ahorn
Säulen-Hainbuche
Kornelkirsche
Mehlbeere, z.B. ‚Magnifica', ‚Majestica'

Sträucher:
Acer campestre

Feld-Ahorn (für geschnittene Hecken)

Amelanchier ovalis
Carpinus betulus

Felsenbirne
Hainbuche (für geschnittene Hecken)

Cornus mas
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Ribes alpinum ‚Schmidt'

Kornelkirsche
Hasel
zweigriffeliger Weißdorn
Weißdorn
Liguster
Rote Heckenkirsche
Schlehdorn
Kreuzdorn
Alpen-Johannisbeere (für Hecken)

Viburnum lantana
Heimische Wildrosen

Wolliger Schneeball
Rosa canina, Rosa rubiginosa

Sträucher für den Gehölzsaum:
Cornus mas
Corylus avellana
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Rosa canina

Kornelkirsche
Hasel
Rote Heckenkirsche
Schlehdorn
Kreuzdorn
Hundsrose

Kletterpflanzen:
Clematis vitalba
Clematis alpina
Hedera helix
Lonicera caprifolium
Lonicera periclymenum
Vitis vinifera subsp. sylvestris

Gemeine Waldrebe
Alpen-Waldrebe
Gemeiner Efeu
Echtes Geißblatt
Wald-Geißblatt
Wilder Wein

8. **Überplanung von rechtskräftigen Bebauungsplänen**

Der Bebauungsplan „Untere Zahlbacher Straße (O 69)" überlagert in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan „Zahlbacher Steig –Teil 1 (Z 51/1)".

Der Bebauungsplan O 69 ersetzt nach Rechtskraft diejenigen Teilbereiche des Bebauungsplanes Z 51/1, die er überlagert.

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).

Abstimmung

Amt	Ergebnis	Datum	Unterschrift
60 - Bauamt	Kataster geprüft		

CAD - Planelemente

Planteil	Dateiname	Stand	Ort / Pfad
Plan, Legende, Layout	Bplan O69 am eing Pfz.dwg	08.03.19	
Digitale Stadtgrundkarte	SGK O69 UTM.dwg	27.06.17	
textliche Festsetzungen	3-1066.Ref.docx	09.01.19	

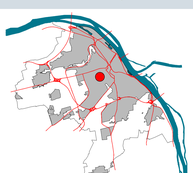
Verfahren — Genehmigung

	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	27.09.17
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	17.11.17
3. Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung	07.11.17
4. Ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 bis 3 BauGB sowie Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB	28.11.17
5. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	14.08.18
6. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer sowie Art der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	07.09.18
7. Benachrichtigung der berührten Träger öffentlicher Belange über die Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB aufgrund der Änderung des Bebauungsplanentwurfes	
8. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer erneuter / ergänzender Auslegung von	bis
9. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	
10. Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB	
11. Ausfertigung	
12. Bekanntmachung der Beschlüsse / der Genehmigung und Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	

Bearbeiter/in	Herfurth
	Haibel
Zeichner/in	Ehrlich
	N.N.
Abteilungsleiter	N.N.

Amtsleiter	Mainz	Ausgefertigt, Mainz
Stnobach		
	Beigeordnete	Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Bebauungsplanentwurf — O 69
erneute, eingeschränkte Planstufe II

"Untere Zahlbacher Straße"

Landeshauptstadt Mainz