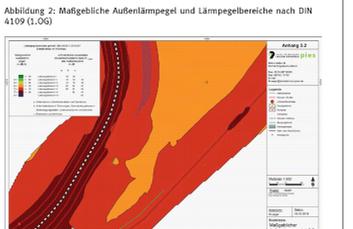
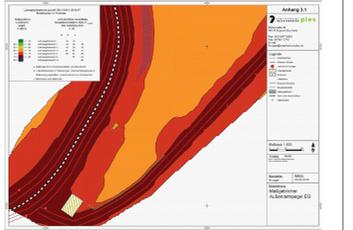


- ### Legende
- #### Planungsrechtliche Festsetzungen
- Füllschema der Nutzungsschablone
- | WA | MI | OK in m ü. NN |
|-----------|-----------|---------------|
| 0,4 (1,0) | 0,6 (1,8) | 0,4 (1,0) |
| FD | FD | FD |
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 20 BauVO)
- Art der baulichen Nutzung
- | Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) | Dachform |
|------------------------|---------------------------|----------|
| 0,4 | 1,0 | |
- Art und Maß der baulichen Nutzung (18 Abs. 1 Nr. 1 BauVO)
- WA, Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauVO)
 - MI, Mischgebiete (§ 6 BauVO)
 - OK in m ü. NN maximale Oberkante baulicher Anlagen über Normalnull Höhe, Angaben in Meter über Geländeoberkante
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauVO)
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauVO)
- Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 13 BauGB)
- Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - Zweckbestimmung: 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
 - Umgrünung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
 - Umgrünung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 - Sonstige Darstellung
 - Fassaden, an denen artenschutzrechtlich erforderliche Nisthilfen anzubringen sind
 - Katstergrundlage 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. § 3 Abs. 4, 5, 6, BauVO)
- ##### 1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauVO
- Die im Bebauungsplan gemäß § 4 BauVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind vorwiegend dem Wohnen.
- In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind zulässig:
- Wohngebäude
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahme: zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.
- Unzulässig sind:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Taxistellen.
- ##### 1.2 Mischgebiet gemäß § 6 BauVO
- Die im Bebauungsplan gemäß § 6 BauVO festgesetzten Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- In dem festgesetzten Mischgebieten sind zulässig:
- Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürobüros,
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahme: zulässig:
- Sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden im Sinne des § 4 Abs. 2, Nr. 2 BauVO
- Unzulässig sind:
- Gartenbaubetriebe,
 - Taxistellen,
 - Veranstaltungsstätten,
 - Einzelhandelsbetriebe (siehe auch oben, Ausnahmen).

- #### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 20 BauVO)
- Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Planzeichnung festgesetzte maximale 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 BauVO)
- Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen:
- Die festgesetzte maximale zulässige Grundfläche in dem allgemeinen Wohngebiet darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.
- Die festgesetzte maximale zulässige Grundfläche in dem Mischgebiet darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauVO 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 BauVO)
- Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist Normalnull.
- Durch Nicht-Vollgeschosse können die festgesetzten maximal zulässigen Oberkanten der baulichen Anlagen ausnahmsweise um maximal 2,0 m überschritten werden.
- Technische Dachaufbauten oberhalb des Stieffloßgeschosses sind zulässig bis max. 1,5 m Höhe, wenn sie mindestens soweit der Dachkante abgeleitet sind wie sie sie hoch, eingetaucht sind und max. 20 % der Fläche bedecken.
- #### 3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauVO)
- Ein Vortreten von Gebäuden über 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 Dachbegrenzung
- Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind ab 20 cm zusammenhängender Dachfläche auf mindestens 50 % der Dachfläche zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichzeitig zu ersetzen. Zu verwenden ist mindestens eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm.
- Anlagen für Solartechnik und Photovoltaikanlagen sind mit der Dachbegrenzung zu kombinieren und schließen sich gegenseitig nicht aus.
- Decken von Tiefgaragen sind außerhalb der festgesetzten Baufreier mindestens zu 50 % mit einer Bodensubstratschicht zu überdecken und als Vegetationsflächen anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichzeitig zu ersetzen.
- Für die Bodensubstratschicht sind folgende Mindeststärken zu verwenden: Rasen/ niedrige Bepflanzung/ Sträucher: 60cm hochwachsende Sträucher und Klein- und mittelkronige Bäume: 100 cm
- Ausnahme: kann von der Dach- und/ oder Tiefgaragenbegrenzung abgesehen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren pro 2 m² nicht nachgewiesener intensiver Dach- oder Tiefgaragenbegrenzung zusätzlich 1 m² Grünfläche im Geltungsbereich des „O 69“ bereitgestellt wird.
- #### 5.2 Versiegelung
- Der Anteil der versiegelten Flächen ist auf das unbedingte Mindestmaß zu beschränken. Nicht überdeckte Zuwege, Fuß- und Radwege sowie ebenerdige Kfz-Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten – soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen – ausschließlich in wasserdrainierenden Belägen und versickerungsfähigen 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 Baumutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109, Ausgabe vom Juli 2016, nachzuweisen.
- Abbildung 1: Maßgebliche Außenlämpel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (E)



- #### 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.
- Hieron kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn diese als Wintergärten/verglaste Loggia ausgeführt werden.
 - Hieron kann abgesehen werden, wenn eine Einhaltung des Wertes von 55 dB(A) bzw. 60 dB(A) durch bauliche Maßnahmen (z. B. Balkone) mit geschlossenen Seitenwänden (erhöhte Brüstungen) sichergestellt ist.
- In den WA- und MI- Gebieten sind Werbeanlagen nur an Gebäuden, freistehende Stellen und Werbestopps 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 umschließt.
- Beweglich (laufende) Werbeanlagen 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 inspe. einer entsprechend hohen Schritthecke oder durch rankende Pflanzen einzuräumen.
- #### 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 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind zu beachten.
- Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan (BR, Büro für Faunistik und Landschaftsökologie, 2018) und die darin enthaltenen Karten und Maßnahmen wird verwiesen. Die im Gutachten Kapitel 3 formulierten artenschutzfachlichen Verordnungen, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind einzuhalten.
- Zur Vermeidung der Tötung, Beschädigung oder Gefährdung besonders geschützter und bestimmter anderer Tierarten i. S. des § 7 BNatSchG eventuelle Rodungen und Fällungen von Gehölzbeständen (vorbehaltlich der Einwilligung 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 Baumaßnahmen sind vorhandene Bäume, Gehölzstrukturen, Gebäudeflächen 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 Überführung der Gebäude weitere vorhandene sowie neu entstandene potenzielle Nistplätze für Gebäudeträger oder Fledermäuse festgestellt werden, so sind mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.
- Wenden: Verbotbestände nach § 44 BNatSchG bewahrt, ist eine Befahrung nach § 47 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz berät gerne bei Artenschutzfragen.

Abbildung 3: Maßgebliche Außenlämpel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (2, O)

Abbildung 4: Maßgebliche Außenlämpel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (2, O)

Abbildung 5: Außenwohnbereiche

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Maßgeblicher Außenlämpel (in dB(A))	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Baustufen im Vorhaben (Anlagen und Bauelemente)	Außenwohnbereiche in Wohnungen (Übermanglungsräume in Behältergruppenanlagen, Unterflurabläufe und Ähnliches)	Büroräume und Ähnliches
< 55	I	35	30	30
55 bis < 60	II	35	30	30
60 bis < 65	III	40	30	30
65 bis < 70	IV	45	40	35
70 bis < 75	V	50	45	40
75 bis < 80	VI	50	45	45
> 80	VII	50	45	50

- #### 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 Beullagepegel des Verkehrslärmsganges einem Wert von 64 dB(A) und nach einem Wert von 54 dB(A) nicht überschreiten.
- Hieron kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn durch die Gebäudekubatur (z. B. Abschirmung durch Gebäude) Forderungen entfallen, an denen die betreffenden Werte eingehalten werden.
- Aufenthaltsräume, die ausschließlich Fenster an den in Abbildung 6 nicht gekennzeichneten Fassaden aufweisen, an denen der Beullagepegel 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 Beurteilungspiegel 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. hinterleiftete Glasfassaden, vorgelagerte belüfteten Wintergärten, verglaste belüftete Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen erreicht werden.
 - Eine vergleichbare Maßnahme stellt auch das Hamburger-Hafen-City-Fenster dar, sofern hierfür ein Pegel von 45 dB(A) am Tag bzw. 35 dB(A) nachts innen bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.
- Abbildung 6: Fenster von Wohnräumen nach DIN 4109

- #### 6.4 Schallgedämmte Belüftungsanlagen
- Zum Schließen vorgesehene Räume, deren Fenster ausschließlich an den in Abb. 7 gekennzeichneten Fassaden mit Überschreitungen der Beurteilungspiegel für den Verkehrslärm nachts von 50 dB(A) im Mischgebiet und 49 dB(A) im allgemeinen Wohngebieten liegen, sind mit schallgedämmten Belüftungs-einrichtungen auszurüsten.
- 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. 25 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, gemäß der Artenauswahlliste, an Ort und Stelle zu ersetzen sowie dauerhaft zu unterhalten.
- #### 7.2 Anpflanzen von Bäumen
- An den durch Planeintrag festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen sind hochstämmige, heimische, landschafts- und standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 15-20 cm, gemessen in einem Meter Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichzeitig zu ersetzen. Die Artenvorgaben der Artenauswahlliste sollen eingehalten werden. Unter den Bäumen sind jeweils Pfanzscheiben von mind. 6 m Größe und mind. 12 cm Durchmesser barium Raum vorzusehen.
- Von den durch Planeintrag festgesetzten Standorten für Baumpflanzungen kann abgesehen werden; zugewiesen vorgeschrieben ist die Anzahl der im Plan festgesetzten Bäume.
- #### 7.3 Fassadenbegrenzung
- Tür- und/ oder fensterlose Wand- oder Fassadenflächen sind mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Zusammenhängende Flächen an Wand- oder Fassadenflächen sind als Grünflächen zu unterhalten und bei Abgang gleichzeitig zu ersetzen.
- #### 7.4 Begrünung der Lärmuschutzwand
- Für die Lärmuschutzwand entlang der Zahlbacher Straße sind, soweit diese nicht als Photovoltaikwand ausgeführt wird, die Vorgaben der Fassadenbegrenzung maßgeblich.

- #### II. Baurechtliche Festsetzungen (§ 88 LBauZ. i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)
- #### 1. Werbeanlagen
- In den WA- und MI- Gebieten sind Werbeanlagen nur an Gebäuden, freistehende Stellen und Werbestopps 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 umschließt.
- Beweglich (laufende) Werbeanlagen 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 inspe. einer entsprechend hohen Schritthecke oder durch rankende Pflanzen einzuräumen.
- #### 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 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind zu beachten.
- Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan (BR, Büro für Faunistik und Landschaftsökologie, 2018) und die darin enthaltenen Karten und Maßnahmen wird verwiesen. Die im Gutachten Kapitel 3 formulierten artenschutzfachlichen Verordnungen, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind einzuhalten.
- Zur Vermeidung der Tötung, Beschädigung oder Gefährdung besonders geschützter und bestimmter anderer Tierarten i. S. des § 7 BNatSchG eventuelle Rodungen und Fällungen von Gehölzbeständen (vorbehaltlich der Einwilligung 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 Baumaßnahmen sind vorhandene Bäume, Gehölzstrukturen, Gebäudeflächen 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 Überführung der Gebäude weitere vorhandene sowie neu entstandene potenzielle Nistplätze für Gebäudeträger oder Fledermäuse festgestellt werden, so sind mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.
- Wenden: Verbotbestände nach § 44 BNatSchG bewahrt, ist eine Befahrung nach § 47 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz berät gerne bei Artenschutzfragen.

Abbildung 6: Fenster von Wohnräumen nach DIN 4109

Abbildung 7: Schallgedämmte Belüftungsanlagen

- #### 7.5 Artenauswahlliste für Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken
- | Klein- und mittelkronige Bäume: | Feld-Ahorn |
|---------------------------------|---|
| Acer campestre, 'Elstrik' | Ahorh |
| Acer monspessulanum Burgen | Säulen-Hainbuche |
| Caprus betulus 'Fastigiata' | Kornelkirsche |
| Cornus mas | Mehlbeere, z.B. 'Magnifica', 'Majorica' |
| Cornus mas | Sorbus in Arten |
- | Sträucher: | Feld-Ahorn |
|-------------------------|----------------------------------|
| Acer campestre | Felsenbirne |
| Amelanchier ovalis | Hainbuche |
| Caprus betulus | (für geschnittene Hecken) |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus avellana | Hase |
| Crataegus laevigata | zweiggriffeliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schilddorn |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Ribes alpinum 'Schmidt' | Alpen-Johannisbeere (für Hecken) |
| Viburnum lantana | Wolliger Schrebbler |
| Viburnum tinus | Rosa canina, Rosa rubiginosa |
- | Sträucher für den Gehölzausbau: | Kornelkirsche |
|---------------------------------|--------------------|
| Cornus mas | Hase |
| Cornus avellana | Rote Heckenkirsche |
| Lonicera xylosteum | Schilddorn |
| Prunus spinosa | Kreuzdorn |
| Rhamnus cathartica | Hundrose |
| Rosa canina | |

- #### 7.6 Begrünung der Lärmuschutzwand
- Für die Lärmuschutzwand entlang der Zahlbacher Straße sind, soweit diese nicht als Photovoltaikwand ausgeführt wird, die Vorgaben der Fassadenbegrenzung maßgeblich.
- #### 7.7 Artenauswahlliste für Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken
- | Klein- und mittelkronige Bäume: | Feld-Ahorn |
|---------------------------------|---|
| Acer campestre, 'Elstrik' | Ahorh |
| Acer monspessulanum Burgen | Säulen-Hainbuche |
| Caprus betulus 'Fastigiata' | Kornelkirsche |
| Cornus mas | Mehlbeere, z.B. 'Magnifica', 'Majorica' |
| Cornus mas | Sorbus in Arten |
- | Sträucher: | Feld-Ahorn |
|-------------------------|----------------------------------|
| Acer campestre | Felsenbirne |
| Amelanchier ovalis | Hainbuche |
| Caprus betulus | (für geschnittene Hecken) |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus avellana | Hase |
| Crataegus laevigata | zweiggriffeliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schilddorn |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Ribes alpinum 'Schmidt' | Alpen-Johannisbeere (für Hecken) |
| Viburnum lantana | Wolliger Schrebbler |
| Viburnum tinus | Rosa canina, Rosa rubiginosa |
- | Sträucher für den Gehölzausbau: | Kornelkirsche |
|---------------------------------|--------------------|
| Cornus mas | Hase |
| Cornus avellana | Rote Heckenkirsche |
| Lonicera xylosteum | Schilddorn |
| Prunus spinosa | Kreuzdorn |
| Rhamnus cathartica | Hundrose |
| Rosa canina | |

- #### 7.8 Überplanung von rechtskräftigen Bebauungsplänen
- Der Bebauungsplan "Untere Zahlbacher Straße (O 69)" überlagert in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan "Zahlbacher Steig - Teil 1 (Z 51)P".
- Der Bebauungsplan O 69 ersetzt nach Rechtskraft diejenigen Teilbereiche des Bebauungsplanes Z 51, die er überlagert.

- #### IV. Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 2017, S. 3634).
- Bauabzugsverordnung (BauAV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I 2017, S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planeintrags (Planzeichnungsverordnung - 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 Umweltschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I 2017, S. 3370).
- Gesetz über Umweltschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I 2018, S. 2254).
- Landesbaugesetz Rheinland-Pfalz (BauG) 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 31.01.1996 (GVBl. 1996, S. 10) und 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 Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. 2018, S. 5, 37).
- 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

Art	Ergebnis	Datum	Unterschrift
60-Baum	Katastergeprüft	04.07.19	[Signature]

CAD - Planenelemente

Planzeile	Bezeichnung	Stand	Ort / Pfad
Plan, Legende, Layout	Plan O 69 (K1)	19.07.19	
Digitaler Stadtgrundkarte	SGK O 69 (U 10)	27.06.17	
Deutscher Kataster	3-1006-Ner-0004	09.01.19	

Verfahren

Nr.	Bezeichnung	Datum	Genehmigung
1	Auftrag zur Erstellung des Bebauungsplans	17.11.19	
2	Erstellung des Bebauungsplans	17.11.19	
3	Überprüfung des Bebauungsplans	17.11.19	
4	Erstellung des Bebauungsplans	28.11.17	
5	Überprüfung des Bebauungsplans	28.11.17	
6	Überprüfung des Bebauungsplans	14.08.18	Eine Genehmigung gem. § 10 Abs. 1 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde ist für den Bebauungsplan nicht erforderlich.
7	Überprüfung des Bebauungsplans	09.09.18	
8	Überprüfung des Bebauungsplans	09.09.18	
9	Überprüfung des Bebauungsplans	09.09.18	
10	Überprüfung des Bebauungsplans	09.09.18	
11	Überprüfung des Bebauungsplans	09.09.18	
12	Überprüfung des Bebauungsplans	09.09.18	

Genehmigung

Bearbeiter/in	Herrn	Frau
Zweckplan	Erstlich	
Abteilungsleiter	Bezeichnung	
Antizifer	Name	Ausgehende Name
Stabschef		
Beigeordnete		Übergabemitter

Landeshauptstadt Mainz

Stadtplanungsamt

Bebauungsplanentwurf

Satzungsbeschluss

0 69

"Untere Zahlbacher Straße"

Landeshauptstadt Mainz