Bebauungsplan "Layenhof (Lay 1)"

Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen
Füllschema der Nutzungsschablone

MI	
0,6	III
1,2	OKmax =15,0
o	FD

Art der baulichen Nutzung (Teilbereich)	
GRZ / GR	Zahl der Vollgeschosse
GFZ	Oberkante baulicher Anlagen
Bauweise	Dachformen

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

- Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)
- Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) (§ 8 BauNVO)

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

Zahl der Vollgeschosse
- III — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,6 — Grundflächenzahl

Grundfläche (GR)
- 700m² — max. zulässige Grundfläche (als Höchstmaß)

Geschossflächenzahl (GFZ)
- 1,2 — Geschossflächenzahl

Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- OKmax — Maximale Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen in Meter über Bezugspunkt

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
- a1 / a2 — abweichende Bauweise 1 / abweichende Bauweise 2
- o — offene Bauweise
- FD/SD — Flachdach / Satteldach

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  Zweckbestimmung:
  - Fuss- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen
  Zweckbestimmung:
  - St — Stellplätze

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche
  Zweckbestimmung
  - Straßenbegleitgrün
  - Bolzplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- M1 — siehe textliche Festsetzungen
- W1 — siehe textliche Festsetzungen

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- G — Fläche mit Gehrecht
- L — Fläche mit Leitungsrecht

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
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 125,00 — Höhenpunkt, Angaben in Meter über Normalhöhennull
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Abwasserkanal -unterirdisch- mit beidseitigem Schutzstreifen

Sonstige Darstellung
- 20 — Bemaßung
- Katastergrundlage 1 : 1000
- Gemarkungsgrenze Mainz / Wackernheim

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "LAYENHOF"

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Mischgebiet (MI)

1.1.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebiete "MI" dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

In dem festgesetzten Mischgebiet sind zulässig:
- Wohngebäude
- Geschäfts-und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässigen Tankstellen, die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil der festgesetzten Mischgebiete und somit unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)

1.2.1 Das im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet "GEE" dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (eingeschränktes Gewerbegebiet).

Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.2.2 Innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiets sind Tankstellen nicht Bestandteil des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes und somit unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2.3 Gewerbebetriebe in Form von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben sind nicht Bestandteil des eingeschränkten Gewerbegebietes und somit unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2.4 Vergnügungsstätten sind ausnahmsweise zulässig, sofern es sich bei den Vergnügungsstätten um Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO handelt (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.3 Gewerbegebiet (GE)

1.3.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete "GE" dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.3.2 Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind Tankstellen nicht Bestandteil des Gewerbegebiets und somit unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.3.3 Gewerbebetriebe in Form von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben sind nicht Bestandteil des Gewerbegebiets und somit unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.3.4 Vergnügungsstätten sind ausnahmsweise zulässig, sofern es sich bei den Vergnügungsstätten um Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO handelt (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.4 Immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP) als Eigenschaft der im Gewerbegebiet zulässigen Betriebe und Anlagen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

1.5 Festsetzungen zum Einzelhandel

1.5.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten entsprechend den Vorgaben des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel der Stadt Mainz" vom Februar 2005 und Ergänzungen/ Änderungen vom 08.12.2010, 13.04.2011 und 04.10.2016 zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die maximal zulässigen Oberkanten der baulichen und sonstigen Anlagen sind durch Planeintrag festgesetzt.

2.2 Bezugspunkte bei der Ermittlung der zulässigen Oberkanten

Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der durch Planeintrag festgesetzten maximal zulässigen Oberkanten der baulichen und sonstigen Anlagen ist die Oberkante der festgesetzten "Planstraße", gemessen an der Straßenbegrenzungslinie, bezogen auf die jeweilige Gebäudemitte.
Bei Gruppierung von baulichen und sonstigen Anlagen ist diese Regelung für jede einzelne bauliche oder sonstige Anlage gesondert anzuwenden.

2.3 Überschreitung der zulässigen Oberkanten

Durch technische Bauwerke, Anlagen und Dachaufbauten (z. B. Fahrstuhlanlagen, Solaranlagen, Klimageräte) können die festgesetzten maximal zulässigen Oberkanten der baulichen und sonstigen Anlagen ausnahmsweise und soweit funktional erforderlich um maximal 2,0 m überschritten werden.

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Abweichende Bauweise

In den Bereichen des Bebauungsplanes, in denen die abweichende Bauweise "a1" festgesetzt ist, sind Gebäude in offener Bauweise jedoch ohne Begrenzung ihrer Länge zulässig.

In den Bereichen des Bebauungsplanes, in denen die abweichende Bauweise "a2" festgesetzt ist, sind die Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ohne seitlichen Grenzabstand als durchgängiger Gebäuderiegel zu errichten.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

4.1 Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind oberirdische Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den festgesetzten Flächen für Stellplätze "St" zulässig.

4.2 Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind oberirdische Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.3 Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete und Gewerbegebiete sind Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

5.1 Reduzierung der Versiegelung

Der Anteil befestigter Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken: nicht überdachte Zuwege, Fuß- und Radwege sowie oberirdische Kfz- Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten - soweit andere gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen - ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen (beispielhaft: Splittfugenpflaster oder offenporiges Wabenfugenpflaster) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

5.2 Versickerungsfläche "M 1"

Auf den durch Planeintrag festgesetzten Flächen "M 1" ist eine Streuobstwiese gemäß Pflanzenliste des Umweltberichtes mit einer standortgerechten, kräuterreichen Wiesenmischung inklusive einer Entwässerungsmulde mit einer maximalen Einstautiefe von 1,5 m als Anlage zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

5.3 Maßnahmenfläche "W 1"

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

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

6.1 Das durch Planeintrag festgesetzte Gehrecht "G" ergeht zugunsten der Allgemeinheit.

6.2 Das durch Planeintrag festgesetzte Gehrecht "L" ergeht zugunsten der berechtigten Ver- und Entsorgungsträger.

7. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

7.1 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen und nicht als Zufahrt oder Stellplatz befestigt werden, vollständig gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Auf mindestens 20 % der zu begrünenden Flächen sind heimische und standortgerechte Gehölze (Sträucher, Bäume) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Auf je angefangene 100 m² der gärtnerisch oder als Grünfläche angelegten Fläche ist mindestens 1 groß- oder mittelkroniger Baum nach Maßgabe der Artenauswahlliste mit einem Stammumfang von 18/20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

7.2 Anpflanzen von Bäumen

Die durch Planeintrag festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen sind gemäß Pflanzenliste des Umweltberichtes 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. Von den Standorten für das Anpflanzen von Bäumen kann abgewichen werden, zwingend vorgeschrieben ist die Anzahl der im Plan festgesetzten zu pflanzenden Bäume.

7.3 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 30/ 35, gemessen in einem Meter Höhe, zu ersetzen sowie dauerhaft zu unterhalten.

7.4 Pflanzflächen - Ortsrandeingrünung

Die festgesetzten Pflanzflächen sind zu mindestens 50 % mit landschafts- und standortgerechten Sträuchern und Bäumen gemäß Pflanzenliste des Umweltberichtes und zu 50 % mit einer Wiesensaat zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7.5 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den durch Planeintrag festgesetzten Flächen sind die vorhanden Bäume dauerhaft gegen jede Beeinträchtigung zu schützen und bei Verlust durch standortgerechte heimische groß- oder mittelkronige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 30/35, gemessen in einem Meter Höhe, zu ersetzen sowie dauerhaft zu unterhalten. Die Artenvorgaben der Pflanzenempfehlungsliste des Umweltberichtes sind verbindlich anzuwenden. Zudem sind die vorhandenen Sträucher ebenfalls dauerhaft gegen jede Beeinträchtigung zu schützen und bei Verlust durch standortgerechte heimische Sträucher zu ersetzen sowie dauerhaft zu unterhalten. Die Artenvorgaben der Pflanzenempfehlungsliste des Umweltberichtes sind verbindlich anzuwenden.

7.6 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind bei einer zusammenhängenden Fläche ab 10 m² 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. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen.

Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile sowie technische Dachein- und Dachaufbauten sind von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen.

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

7.7 Tiefgaragenbegrünung

Decken von Tiefgaragen, die nicht mit Gebäuden und deren Zuwegungen sowie Nebenanlagen überbaut werden, sind vollständig mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsflächen anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Tiefgaragendecken sind gemäß der fachlichen Praxis sowie gemäß der Artenauswahlliste intensiv zu begrünen. Für die Erdaufschüttungen über Drainschicht sind folgende Stärken festgesetzt:

Rasen/ niedrige Bepflanzung:	60 cm,
hochwachsende Sträucher und klein- und mittelkronige Bäume:	100 cm,
großkronige Bäume:	150 cm.

7.8 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 gemäß Pflanzenliste des Umweltberichtes mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, sofern sie eine Größe von mindestens 20 m² aufweisen. Die Pflanzungen sind gemäß der guten fachlichen Praxis auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7.9 Begrünung von Stellplätzen

Stellplatzanlagen mit mindestens vier ebenerdigen Stellplätzen sind je angefangene vier PKW-Stellplätze mit mindestens einem groß- oder mittelkronigen Laubbaum (Stammumfang 18/20 gemessen in 1,0 m Höhe) zu überstellen. Die im Bereich der Stellplätze erhaltenen Bäume können dabei angerechnet werden. Unter den Bäumen sind jeweils Pflanzscheiben von mindestens 6 qm Größe und mindestens 12 cbm durchwurzelbarem Raum vorzusehen. Die Pflanzscheiben 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.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Beleuchtung außerhalb von Gebäuden

Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna sind im Freien ausschließlich warmweiß bis neutralweiß getönte LED-Lampen (Farbtemperatur maximal 4.100 K) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht zu verwenden.

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

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachform und Dachneigung

1.1 Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete "GE" und innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes "GEE" sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 20° zulässig.

1.2 Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebiete, für die in der Planzeichnung sowohl Flachdächer oder flach geneigte Dächer als auch Satteldächer festgesetzt sind, sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 20° oder symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° bis maximal 40° zulässig.

1.3 Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebiete, für die in der Planzeichnung ausschließlich Satteldächer festgesetzt sind, sind symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° bis maximal 40° zulässig.

2. Dachaufbauten

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

2.2 Technische Bauwerke und technische Anlagen auf Dachflächen müssen mindestens 3,0 m von den Außenwänden der Gebäude zurücktreten und sind vollständig einzuhausen.

3. Zulässigkeit von Werbeanlagen

3.1 Werbepylone und Werbetürme sind unzulässig.

3.2 Werbeanlagen an oder auf Gebäuden im Sinne der LBauO oberhalb des Schnittpunktes "Wand-Dach" (Überdachwerbung) und Werbeanlagen an Fassaden, die den Schnittpunkt "Wand-Dach" überschreiten, sind unzulässig.

3.3 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen maximal 25 % der Wandfläche pro Gebäudeseite überdecken. Die maximal zulässige Größe gilt auch für Werbeanlagen in Einzelbuchstaben. Hier bemisst sich die Größe der Werbeanlage nach der Fläche des fiktiven Rechtecks, welches die Werbeanlage umschreibt.

3.4 Werbeanlagen und sonstige Anlagen mit wechselndem, laufendem oder blinkendem Licht sowie Laserwerbung, Skybeamer oder vergleichbare Anlagen sind unzulässig.

3.5 Frei stehende Werbeanlagen sind inklusive der sichtbaren Verankerung mit dem Erdboden bis zu einer Höhe von 5,0 m, einer Breite von 2,0 m und einer Tiefe von 0,5 m zulässig. Je Grundstückszufahrt ist nur eine frei stehende Werbeanlage zulässig.

3.6 Fahnenmasten für Werbung sind maximal bis zu einer Höhe von 6,0 m zulässig. Je Grundstückszufahrt sind maximal vier Fahnenmasten für Werbung zulässig.

4. Gestaltung von Müllbehältern

4.1 Müll- und Wertstoffbehälter sind Mülltonnen oder Müllbehälter in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Ummauerung der Sicht und der Sonneneinstrahlung zu entziehen und intensiv mit hochwachsenden Gehölzen oder durch rankende Pflanzen einzugrünen.

III. Hinweise

Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 2 Abs. 2 Satz 3 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004, S. 54), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.10.2007 (GVBl. 2007, S.191), soll Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, verwertet oder versickert werden, soweit dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist. 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) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.07.2007, (GVBl. 2007, S. 105) bis zu 50 m³ Behälterinhalt und bis zu 3 Meter Höhe genehmigungsfrei. Darüber hinaus soll unverschmutztes Niederschlagswasser breitflächig oder über flach angelegte Versickerungsmulden auf dem Grundstück, unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht (zur Erhaltung und Anreicherung des Grundwasserstandes) dem Grundwasser zugeführt werden.

Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundstück über Schluckbrunnen bedarf wegen der damit verbundenen Verunreinigungsgefahr nach § 3 Abs. 1 Nr. 5 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666), einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Zu der gezielten Einleitung, die erlaubnisbedürftig ist, zählt neben den Schluckbrunnen auch Rigolen und Mulden-Rigolen sowie zentrale Mulden und Becken. Erlaubnisfrei ist nur die breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone (Mulden) auf dem eigenen Grundstück. Das gezielte Einleiten von Niederschlagswasser in ein benachbartes oberirdisches Gewässer ist gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 WHG erlaubnispflichtig. Die Zuständigkeit für wasserrechtliche Erlaubnis- und Genehmigungsverfahren ergibt sich nach § 34 Abs. 1 Nr. 2a ab einer täglichen Einleitmenge von 8 m³ bei der Oberen Wasserbehörde, darunter bei der Unteren Wasserbehörde. Die Einleitmenge von 8 m³/d ergibt sich über eine angeschlossene abflusswirksame Fläche von 300 m².

Besonderer Artenschutz

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. 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 zum 28.2. vorgenommen werden.

Vor Beginn aller Abriss-, Sanierungs- oder Baummaßnahmen sind im Vorfeld vorhandene Bäume, Gebäude und das Baufeld auf das Vorkommen o. g. Arten vertiefend zu untersuchen. Die Bestimmungen des § 24 (3) Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) sind zu beachten.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu minimieren. Nachfolgend werden beispielhaft mögliche Maßnahmen angeregt:
Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich bestimmte Vogelschutzgläser zu verwenden. Hierzu zählen u.a. reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von höchstens 15 Prozent, Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sollen dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechen.

Als Bestand stützende Maßnahme wird empfohlen, an den Gebäuden Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel/ Fledermäuse) vorzusehen.

Baumschutz

Zu erhaltende Bäume bzw. Gehölze sind für die gesamte Dauer der Baumaßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich gemäß DIN 18920 zu schützen.

Denkmalschutz

Funde im Sinne des § 16 Denkmalschutz- und -pflegegesetzes müssen unverzüglich gemäß § 17 dieses Gesetzes der Denkmalfachbehörde mündlich oder schriftlich angezeigt werden. Erdarbeiten sind bis spätestens eine Woche vor Beginn, der Denkmalfachbehörde mitzuteilen.

Erdarbeiten - Bodenschutz

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915, Blatt 2 abzuschieben, zu lagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Eine Vermischung von Humushorizont und Unterboden ist auszuschließen. Für Geländemodellierungen ist das geologisch originäre Substrat wieder zu verwenden.
Die Böden bereits verdichteter Flächen und von im Rahmen des Baubetriebes beanspruchter Flächen sind tiefgründig zu lockern, soweit diese für eine Begrünungsmaßnahme vorgesehen sind.

Baugrunduntersuchungen

Es wird empfohlen, im Vorfeld der einzelnen Baumaßnahmen Baugrunduntersuchungen nach der DIN 4020 durchzuführen.

Bodenschutz/ Altlasten

Im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Layenhof" können lokale Bodenverunreinigungen vorliegen, die mit den bisherigen Untersuchungen nicht festgestellt wurden. Daher ist bei allen Baugenehmigungsverfahren im räumlichen Geltungsbereich die obere Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

Treten im Zuge der Maßnahmen bislang nicht bekannte Bodenkontaminationen auf, ist die zuständige obere Bodenschutzbehörde hinzuzuziehen und mit ihr die erforderlichen Maßnahmen zur Erkundung und Bewertung sowie ggf. Beseitigung oder Sicherung abzustimmen.

Verkehrsflächen

Die innere Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

IV. Artenauswahlliste für Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

V. 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 8 der Verordnung vom 13.05.2019 (BGBl. I 2019, S. 706).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I 2016 S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706).

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 LH Pl.dwg	22.08.19	
Digitale Stadtgrundkarte	SGK LH UTM.dwg	30.05.16	
textliche Festsetzungen	3-TF-Lay.ts	22.08.19	

Verfahren / **Genehmigung**

Verfahren	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch die Zweckverbandsversammlung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	30.06.15
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	18.09.15
3. Ortsübliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung:	
4. Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. Aushang vom bis :	
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 die Zweckverbandsversammlung 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	Schmitt
	Straub
Zeichner/in	Neumert
Abteilungsleiter	Rosenkranz
Amtsleiter	Strobach

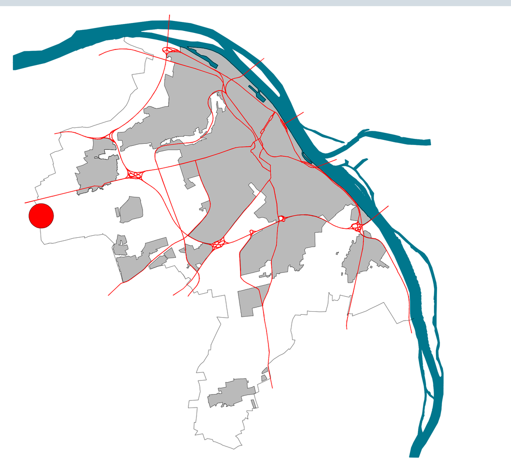
Mainz
Dezernentin für Bauen, Denkmalpflege und Kultur der Stadt Mainz

Ausgefertigt,
Zweckverbandsvorsteher/in

Zweckverband Layenhof / Münchwald

Bebauungsplan
Planstufe I

Lay 1

"Layenhof"

Zweckverband Layenhof/Münchwald
Körperschaft des öffentlichen Rechts