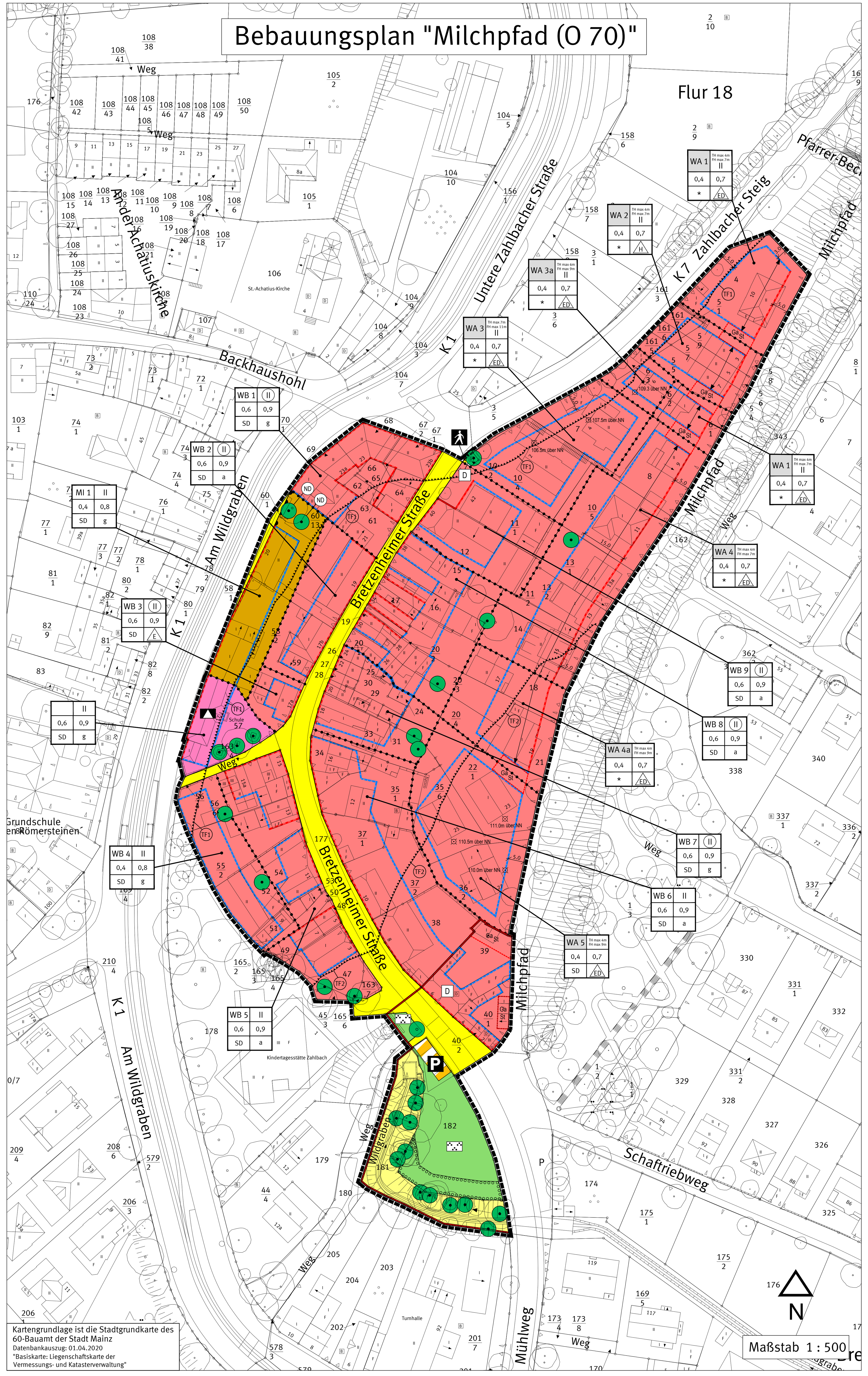


Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen

Füllschema der Nutzungsschablone

WB 1	TH max / FH max II
0,6	0,9
SD	g

Art der baulichen Nutzung	Trauf- u. Firsthöhe als Höchstmaß Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform * (siehe textl. Festsetzung II. 1.)	Bauweise

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

- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- WB – Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)
- MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

- Baulinie
- Baugrenze
- g – geschlossene Bauweise
- a – abweichende Bauweise (gemäß textl. Festsetzung I. 3.)
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H – nur Hausgruppen zulässig
- Firstrichtung

Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
  Zweckbestimmung:
  Schule

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

- Strassenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  Zweckbestimmung:
  Fußgängerbereich
- private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  Zweckbestimmung:
  P – Fläche für das Parken von Fahrzeugen

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

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
  Zweckbestimmung:
  Ga – Garagen
  St – Stellplätze

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abwasserbeseitigung
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Flächen für die Abwasserbeseitigung

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
  Zweckbestimmung:
  Grünanlage

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

- TF1 – TF2: siehe textliche Festsetzung I. 9.

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. 25 BauGB)

- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzen von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Nachrichtliche Übernahme

Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- ND – Schutzobjekte: Naturdenkmal

Regelungen für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- D – Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- 106,5 m über NN – Höhenbezugspunkt für Festsetzungen, Angaben in Meter über Normalhöhennull

Sonstige Darstellung

- 20 – Bemaßung
- Katastergrundlage 1 : 500

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 *Allgemeine Wohngebiete (WA)*

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

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA 1" bis "WA 5" 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.

1.2 *Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung - Besondere Wohngebiete (WB)*

Die im Bebauungsplan gemäß § 4 a BauNVO festgesetzten besonderen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne des § 4 a Abs. 2 und 3 BauNVO, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

In den besonderen allgemeinen Wohngebieten "WB 1" bis "WB 9" sind zulässig:
1) Wohngebäude,
2) Schank- und Speisewirtschaften,
3) sonstige Gewerbebetriebe sowie
4) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:
1) Läden,
2) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3) Geschäfts- und Bürogebäude,
4) Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
5) Vergnügungsstätten jeglicher Art sowie
6) Tankstellen.

In den festgesetzten besonderen Wohngebieten "WB 1" bis "WB 9" sind gemäß § 4 a Abs. 4 BauNVO oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig. Ausnahmsweise sind oberhalb des ersten Vollgeschosses auch Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO zulässig, sofern mindestens 50 % der Geschossfläche des jeweiligen Gebäudes für Wohnungen verwendet werden.

1.3 *Mischgebiete (MI)*

Das im Bebauungsplan gemäß § 6 BauNVO festgesetzte Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Mischgebiet sind zulässig:
1) Wohngebäude,
2) Schank- und Speisewirtschaften,
3) sonstige Gewerbebetriebe sowie
4) Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:
1) Geschäfts- und Bürogebäude,
2) Einzelhandelsbetriebe,
3) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4) Gartenbaubetriebe,
5) Tankstellen sowie
6) Vergnügungsstätten jeglicher Art.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Höhe baulicher Anlagen.

2.2 *Höhenbezugspunkte*

Höhenbezugspunkte zur Bestimmung der durch Planeintrag festgesetzten maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen im "WA 1", "WA 2", "WA 4a" und "WA 4" ist die Oberkante der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche "Milchpfad", gemessen an der Straßenbegrenzungslinie, an der jeweiligen Gebäudemitte.

Für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet "WA 3a", "WA 3" und "WA 5" gilt als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen die natürliche Geländeoberfläche. Diese sind im Plan mittels Höhenbezugspunkte festgesetzt.

2.3 *Definition First- und Traufhöhe*

Die Traufhöhe wird als Schnittkante der Gebäudeaußenwand des obersten Geschosses - egal ob Vollgeschoss oder Nicht-Vollgeschoss - mit der Oberkante Dachhaut definiert.

2.4 *Höhe baulicher Anlagen*

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA 1", "WA 2", "WA 4a", "WA 4" und "WA 5" ist eine maximale Traufhöhe von 4,00 m über den Höhenbezugspunkten zulässig. In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet "WA 3a" ist eine maximale Traufhöhe von 6,00 m und in dem festgesetzten Wohngebiet "WA 3" ist eine maximale Traufhöhe von 7,00 m über den Höhenbezugspunkten zulässig.

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind im "WA 1", "WA 2" und "WA 4" bauliche Anlagen maximal bis zu einer Firsthöhe von 7,00 m, im "WA 3a", "WA 4a" und "WA 5" maximal bis zu einer Firsthöhe von 9,00 m, und im „WA 3“ maximal bis zu einer Firsthöhe von 11,00 m über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt zulässig.

In den festgesetzten besonderen Wohngebieten "WB 1" bis "WB 3" und "WB 7" bis "WB 9" sind zwingend zwei Vollgeschosse zulässig.

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA 1", "WA 2", "WA 3a" und "WA 3", in den besonderen Wohngebieten "WB 4" bis "WB 6" und im Mischgebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

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

Für die festgesetzten besonderen Wohngebiete "WB 2", "WB 5", "WB 6", "WB 8" und "WB 9", in denen durch Planeintrag eine mit "a" gekennzeichnete abweichende Bauweise festgesetzt ist, können ausgehend vom Bestand die Gebäude als Einzelhäuser mit einseitigem Grenzabstand errichtet werden.

4. *Mindestgröße der Baugrundstücke*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Für die festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA 1" bis "WA 5" ist eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 300 qm festgesetzt.

5. *Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25b und §§ 14 BauNVO)

Ebenerdige Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind in den allgemeinen Wohngebieten "WA 1" bis "WA 5" nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und ebenerdige Stellplätze sind darüber hinaus auch in den gesondert nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

In den festgesetzten besonderen Wohngebieten "WB 1" bis "WB 9" sowie im festgesetzten Mischgebiet "MI 1" sind Nebenanlagen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ebenerdige Stellplätze und (Tief-)Garagen sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie mit 5,00 m Entfernung von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden und die Grundstückszufahrt nur max. 4,00 m breit ist. Im festgesetzten besonderen Wohngebiet "WB 6" sind Garagen und ebenerdige Stellplätze auch in den gesondert nach § 9 Abs 1 Nr. 4 BauGB zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

Zum Schutz des Naturdenkmales, sind im "MI 1" und im "WB 2" Stellplätze, Garagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche im Kronentrauf- und Wurzelbereich der zwei geschützten Bäume (Kronendurchmesser 10,00 m bzw. 16,00 m) ausgeschlossen.

Ebenerdige Stellplätze sind außerhalb der zugelassenen Flächen auf den Garagenzufahrten zulässig.

6. *Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA 1", "WA 2", "WA 3a", "WA 4a", "WA 4" und "WA 5" sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet "WA 3" sind je Wohngebäude maximal 4 Wohneinheiten zulässig. Sofern es sich um ein Doppelhaus handelt, sind nur 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zulässig.

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

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

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

8.1 *Reduzierung der Versiegelung*

Nicht überdachte Zuwege, Fuß- und Radwege, Zufahrten und ebenerdige Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten- soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen - ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen (beispielhaft Rasenpflaster, offenporiges Wabenfugenpflaster, o. Ä.) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

8.2 *Installation von Nisthilfen*

Nisthilfen für Mehlschwalben:
Bei Wegfall und Verlust der bestehenden Mehlschwalbennester an der straßenseitigen Fassade des Bestandsgebäudes „Bretzenheimer Straße 8“ auf dem Flurstück 38 sind 3 künstliche Nisthilfen für Mehlschwalben (Doppelnistschalen mit Kotbrett oder funktional gleichwertige Alternativen) an den Fassaden des baulich veränderten Bestandsgebäudes bzw. des neu errichteten Gebäudes als Außenmontage fachgerecht zu installieren, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Als Installationsort ist vorrangig die straßenseitige Fassade zu wählen. Bei einem Teilverlust der Quartiere ist der Ersatz anteilig im Verhältnis 1:2 durchzuführen.

Nisthilfen für Haussperlinge:
Für entfallene Quartiere des Haussperlings an den Bestandsgebäuden Bretzenheimer Straße 3, 8, 10, 12 und 15 (Flurstücke 47, 37/2, 38, 35/1 und 56/6) sind jeweils künstliche Nisthilfen für den Haussperling (z.B. Hausperlingskoloniekästen oder funktional gleichwertige Alternativen) als Ersatz im Verhältnis 1:2 an den Fassaden der baulich veränderten Bestandsgebäude bzw. der neu errichteten Gebäude zu integrieren oder als Außenmontage fachgerecht zu installieren und dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Nisthilfen sind vorrangig an den gartenseitigen oder südöstlich ausgerichteten Fassaden anzubringen. Ein gruppenhafter oder kolonieartiger Einbau bzw. Montage sind zulässig. Bei einem Teilverlust der Quartiere ist der jeweilige Ersatz anteilig durchzuführen.

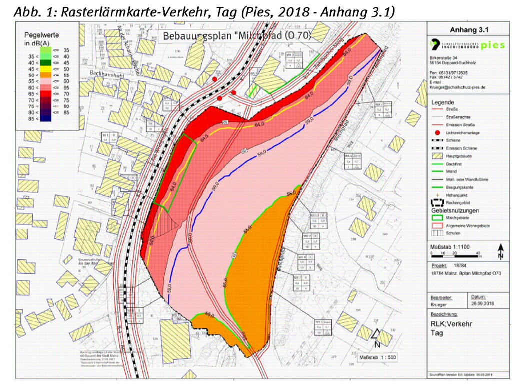
9. *Bauliche und sonstige technische Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Verhinderung von schädlichen Umwelteinwirkungen - Schallschutz*
(§ 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB)

9.1 *Außenwohnbereiche*

Balkone und Terrassen sind zwischen der Straße "Am Wildgraben" sowie der Straße „Zahlbacher Steig“ und der im Bebauungsplan dargestellten Linie "TF1" *(oder Linie 64,0 dB(A) tags, entsprechend Abb. 1)* nicht zulässig.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass diese Außenwohnbereiche im Einzelfall durch z. B. Gebäudeabschirmung und/oder zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Wintergärten, verglaste Loggien) Verkehrslärmeinwirkungen von nicht mehr als 64 dB(A) tags ausgesetzt sind.

Abb. 1: Rasterlärmkarte-Verkehr, Tag (Pies, 2018 - Anhang 3.1)



9.2 *Grundrissorientierung*

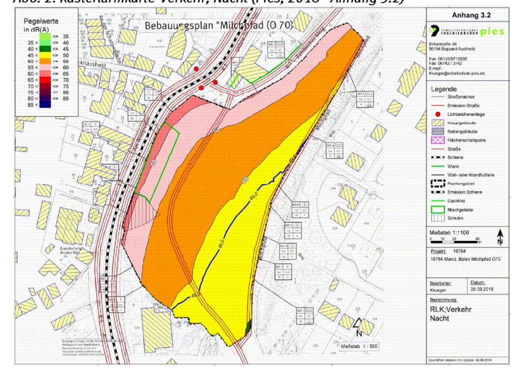
Bei der Errichtung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Lüften notwendige Fenster an Fassaden zwischen der Straße "Am Wildgraben" sowie der Straße „Zahlbacher Steig“ und der im Bebauungsplan dargestellten Linie "TF1" *(oder Linie 64 dB(A) tags, entsprechend Abb. 1)* nicht zulässig.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass diese Fenster im Einzelfall durch z.B. Gebäudeabschirmung und/oder zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen (z.B. hinterlüftete vorgehängte Glasfassaden oder belüftete Wintergärten) Verkehrslärmeinwirkungen von tags weniger als 64 dB(A) ausgesetzt sind.

9.3 *Schalldämmende Lüftungseinrichtungen*

Bei der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern, die zum Lüften geeignete Fenster ausschließlich an Fassaden zwischen der Straße "Am Wildgraben" sowie der Straße „Zahlbacher Steig“ und der im Bebauungsplan dargestellten Linie "TF2" *(oder Linie 49,0 dB(A) nachts, entsprechend Abb. 2)* besitzen, sind aktive schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die den erforderlichen Luftwechsel nach DIN 1946 Teil 6 gewährleisten.

Abb. 2: Rasterlärmkarte-Verkehr, Nacht (Pies, 2018 - Anhang 3.2)

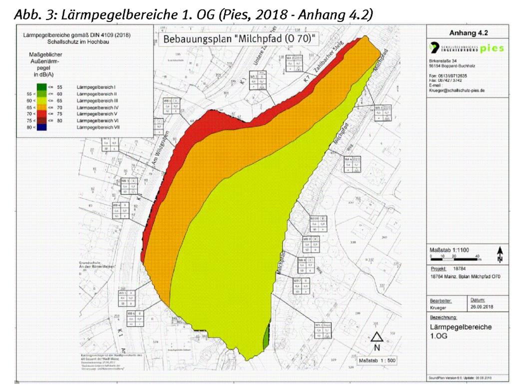


Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass diese Fenster im Einzelfall durch z.B. Gebäudeabschirmung und/oder zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen (z.B. hinterlüftete vorgehängte Glasfassaden oder belüftete Wintergärten) Verkehrslärmeinwirkungen von nachts weniger als 49 dB(A) ausgesetzt sind.

9.4 *Lärmpegelbereiche*

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung *(Abb. 3)* dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau (2018), Teil 1: Mindestanforderungen" auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau (2018), Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen" nachzuweisen.

Abb. 3: Lärmpegelbereiche 1. OG (Pies, 2018 - Anhang 4.2)



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 reduziert werden.

10. *Bauliche und sonstige technische Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Verhinderung von schädlichen Umwelteinwirkungen – Erschütterungsschutz*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den festgesetzten Wohngebieten "WB 1" und "WB 4" sind in der Fläche innerhalb eines Abstandes von 18 m zu den Bestandsgleisen der Straßenbahn die Gebäude so auszuführen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150, Teil 2 "Erschütterungen im Bauwesen, Teil 2, Einwirkungen auf den Menschen in Gebäuden", Juni 1999, Tabelle 1, Zeile 4 für Einwirkungsorte, in deren Umgebung vorwiegend oder ausschließlich Wohnungen untergebracht sind, in diesen Gebäuden eingehalten werden. Im Baugenehmigungsverfahren ist hierüber ein Nachweis zu führen.

In dem festgesetzten Mischgebiet "MI 1" und in der Fläche für den "Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule" sind in der Fläche innerhalb eines Abstandes von 14 m zu den Bestandsgleisen der Straßenbahn die Gebäude so auszuführen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150, Teil 2 "Erschütterungen im Bauwesen, Teil 2, Tabelle 1, Zeile 3, Einwirkungen auf den Menschen in Gebäuden", Juni 1999, für Einwirkungsorte, in deren Umgebung weder vorwiegend gewerbliche Anlagen noch vorwiegend Wohnungen untergebracht sind, in diesen Gebäuden eingehalten werden. Im Baugenehmigungsverfahren ist hierüber ein Nachweis zu führen.

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

11.1 *Anpflanzen von Bäumen*

Die durch Planeintrag festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen sind als hochstämmiger landschafts- und standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm, gemessen in einem Meter Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Unter den Bäumen sind jeweils Pflanzscheiben von mind. 6 qm Größe und mind. 12 cbm durchwurzelbarem Raum vorzusehen. Es wird die Verwendung von Arten gemäß der Pflanzenvorschlagsliste empfohlen.

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

11.2 *Erhalt von Bäumen*

Die Bäume an den durch Planeintrag festgesetzten Standorten sind dauerhaft gegen jede Beeinträchtigung zu schützen und bei Abgang durch hochstämmige, einheimische landschafts- und standortgerechte groß- oder mittelkronige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm, gemessen in einem Meter Höhe, gemäß Pflanzenvorschlagsliste an Ort und Stelle zu ersetzen sowie dauerhaft zu unterhalten.

11.3 *Pflanzfläche*

Innerhalb der festgesetzten Pflanzfläche sind die standortgerechten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten. Die vorhanden Gehölze sind zur Schaffung eines geschlossenen Strauch- und Gehölzstreifens durch die Pflanzung heimischer, standortgerechter Sträucher (2x verpflanzt, Mindesthöhe 60-80 cm) gemäß der Pflanzenvorschlagsliste zu ergänzen. Die Fläche ist fachgerecht zu pflegen. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

11.4 *Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen*

In den festgesetzten besonderen Wohngebieten "WB 1" bis "WB 3" und "WB 5" bis "WB 9" sind die Baugrundstücksflächen jeweils zu mindestens 20% vollständig gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

In den festgesetzten besonderen Wohngebiet "WB 4", im festgesetzten Mischgebiet "MI 1" und in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA 1", "WA 2" und "WA 3a" sind die Baugrundstücksflächen jeweils zu mindestens 40% vollständig gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA 3", "WA 4a", "WA 4" und "WA 5" sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die nicht für Garagen und Stellplätze festgesetzten Flächen und deren Zufahrten (siehe Festsetzung Nr. 5) vollständig gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

In allen Baugebieten sind ist auf mindestens 20 % der zu begrünenden Flächen heimische und standortgerechte Gehölze (Sträucher, Bäume) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Je angefangener 150 m² der zu begrünenden Fläche ist mindestens ein hochstämmiger landschafts- und standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm, gemessen in einem Meter Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es wird die Verwendung von Arten gemäß der Pflanzenvorschlagsliste empfohlen. Baumbestand der erhalten wird, ist auf die zu pflanzende Baumanzahl anzurechnen.

11.5 *Fassadenbegrünung*

Tür- und/ oder fensterlose Wand- oder Fassadenflächen sind mit Ausnahme der straßenseitigen Fassaden entlang der Bretzenheimer Straße und der Straße am Wildgraben mit standortgerechten 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.

Zusammenhängende Teilflächen sind Wand- und Fassadenflächen, die eine rechteckige Fläche bilden, deren schmale Seite mindestens 3,00 m aufweist. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenvorschlagsliste empfohlen.

11.6 *Stellplatzbegrünung*

Je angefangene vier ebenerdige Pkw-Stellplätze sind mit mindestens einem groß- oder mittelkronigen, standortgerechten Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm, gemessen in einem Meter Höhe, zu überstellen. Unter den Bäumen sind jeweils Pflanzscheiben von mind. 6 m² Größe und mind. 12 m³ 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. Es wird die Verwendung von Arten gemäß der Pflanzenvorschlagsliste empfohlen.

11.7 *Tiefgaragenbegrünung*

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

Für die Erdaufschüttungen über Drainschicht sind folgende Mindeststärken festgesetzt:

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

11.8 *Dachbegrünung*

Flachdächer und flach-geneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind ab 10 qm zusammenhängender 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. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen.

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich gegenseitig nicht aus.

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

1. *Ausbildung von Dächern*

Mit Ausnahme von den allgemeinen Wohngebieten "WA 1" bis "WA 4" ist die Ausbildung von Dächern im Plangebiet durch Planeintrag als Satteldach festgesetzt. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA 1" bis "WA 4" sind ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer zulässig.

Flachdächer sind nur ausnahmsweise bei Nebenanlagen und Garagen zulässig.

Die Gebäude im "WA 1", "WA 2", "WA 4a" und "WA 4" sind traufständig zur Verkehrsfläche "Milchpfad" anzuordnen. Die Firstrichtung ist durch Planeintrag festgesetzt.

2. *Dachaufbauten und Dacheinschnitte*

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte ist auf 50 % der gesamten darunterliegenden Fassadenbreite des Gebäudes begrenzt. Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zur Gebäudeaußenwand bzw. Brandwand muss mindestens 1,50 m betragen. Dachgauben und Dacheinschnitte haben gegenüber dem First bzw. der Traufe des Gebäudes einen Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten. Je Einzel- oder Doppelhaus ist nur eine Gaubenform zulässig. Der Abstand untereinander muss mindestens 2,00 m betragen.

3. *Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche*

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA 1", "WA 2", "WA 4a", "WA 4" und "WA 5" sind bauliche Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche "Milchpfad" bis maximal 1,20 m Höhe zulässig. Die Höhe der Einfriedungen bezieht sich auf die natürliche Geländeoberfläche, die von der Einfriedung bzw. von der Sockelmauer bzw. von Pfeilern überdeckt wird.

4. *Anlagen zum Sammeln von Müll*

Mülltonnen und Müllbehälter sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen oder als Gruppenanlagen im Freien durch Ummauerung der Sicht und der direkten Sonneneinstrahlung zu entziehen und intensiv mit hochwachsenden Gehölzen oder mit rankenden Pflanzen entsprechend der Pflanzenvorschlagsliste einzugrünen.

5. *Vorgartengestaltung im allgemeinen Wohngebiet*

Die Vorgärten im "WA 1 bis "WA 5" sind mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten, Stellplätze, Zuwege und Müllstandplätze vollflächig mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die flächige Gestaltung mit losen Material- und Mineralschüttungen, wie Kies und Schotter, ist unzulässig.

III. Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

1. *Denkmalschutz*

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes überschneidet sich im südlichen Teil mit dem Geltungsbereich der Rechtsverordnung zur Unterschutzstellung der Denkmalzone „Bretzenheimer Straße 2-6 / Wildgraben“ in Mainz (Flur 18; Flurstücke 39, 40/1, 40/2, 41, 162 (teilweise), 163/10 (teilweise) und 165/8 (teilweise)), rechtskräftig seit 23.03.1978. Daher ist auf Grund der bestehenden RVO eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 13 Abs. 1 DSchG für Maßnahmen innerhalb der Denkmalzone und in deren direkter Umgebung erforderlich.

2. *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 dezentral zuzuführen.

Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund über Schluckbrunnen bzw. Rigolen o. ä. 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 (untere Wasserbehörde) vorab 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 3,00 m Höhe genehmigungsfrei.

3. *Grünflächensatzung*

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

4. *Besonderer Schutz von Bäumen*

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

4.2 Im Falle geplanter Abriss-, Bau-, Sanierungs- oder Renovierungsmaßnahmen sind vor Planungsbeginn die jeweils betroffenen Bäume als Beurteilungsgrundlage für den Bauherrnhalt 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.

5. *Besonderer Artenschutz*

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

Auf das Artenschutzgutachten mit Baumbestandserfassung (Willigalla – Ökologische Gutachten, 2020) und die darin enthaltenen Karten und Maßnahmen wird verwiesen. Die im Gutachten Kapitel 5 formulierten artenschutzfachlichen Maßnahmen sind umzusetzen.

Zur Vermeidung der Tötung oder Gefährdung besonders geschützter Tierarten i. S. des § 7 BNatSchG, zur Vermeidung der Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen sowie zur Vermeidung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten 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./ 29.02. vorgenommen werden.

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

Die Rodung von Bäumen mit Sommer- und/ oder Winterquartieren für Fledermäuse dürfen erst durchgeführt werden, wenn die Quartiere nicht mehr genutzt werden. Die Fällungen dürfen daher bei nachgewiesenen Winterquartieren nur im Zeitraum vom 01.10. bis 30.11. und bei nachgewiesenen Sommerquartieren/ Tagesverstecken nur im Zeitraum 01.11. bis 28.02/ 29.02 erfolgen.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans können insbesondere brütende Vögel und Fledermäuse betroffen sein.

Sollten wären der Überprüfung der Gebäude neu entstandene, potenzielle Nistplätze für Gebäudebrüter oder Fledermäuse und/oder bei der Kontrolle der zu rodenden Gehölze neu entstandene Höhlen für höhlenbrütende Vogelarten oder Fledermäuse festgestellt werden, so sind mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt und sind nicht vermeidbar, ist bei der zuständigen Naturschutzbehörde eine Befreiung nach § 67 BNatSchG zu beantragen. Das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz berät gerne bei Artenschutzfragen.

5.2 *Vogelschlag an Glas*

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden. Große Glasflächen, z.B. die über mehr als ein Geschoss gehen, Über-Eck-Verglasungen und transparente Absturzsicherungen sind möglichst auszuschließen. Nachfolgend werden beispielhaft mögliche Maßnahmen genannt: 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 Außenreflektionsgrad (max. 15%, 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 sind nach dem jeweils geltendem Stand der Technik auszuführen. Sofern große Glasflächen, transparente Absturzsicherungen etc. geplant sind, ist ein mit dem Grün- und Umweltamt einvernehmlich abgestimmtes Maßnahmenkonzept zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas vorzulegen.

5.3 *Aussenbeleuchtung*

Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna (Gesamtheit aller Insektenarten einer Region) sind für die Beleuchtung außerhalb von Gebäuden ausschließlich warmweiß getönte LED-Lampen (Farbtemperatur max. 3.000 K, Abstrahlwinkel von max. 70° zur Vertikalen) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht und mit geschlossenen („staubdichten“) Leuchtkörpern zu verwenden. Die Beleuchtungsstärke und -dauer ist auf das fachtechnisch gebotene Mindestmaß zu reduzieren.

5.4 *Nisthilfen*

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

6. *Pflanzenvorschlagsliste für Begrünungsmaßnahmen auf den Grundstücken*

Großkronige Bäume/ Bäume 1. Ordnung

Aesculus hippocastanum	Gewöhnliche Rosskastanie
Fraxinus excelsior in Sorten	Gemeine Esche
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus robur in Sorten	Stiel-Eiche
Tilia cordata in Sorten	Winterlinde
Ulmus-Hybriden in Sorten	Ulme-Hybriden, z.B. ‚Rebona‘

Klein- bis mittelkronige Bäume/ Bäume 2.- und 3. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer monspessulanum	Burgen-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata ‚Paul‘s Scarlet‘	Rot-Dorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Juglans regia	Walnuss
Ostyra carpinifolia	Gemeine Hopfenbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus calleryana ‚Canticleer‘	Straßen-Birne
Quercus pubescens	Flaum-Eiche
Sorbus aria in Sorten	Mehlbeere, z.B. ‚Magnifica‘, ‚Majestica‘
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
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
Ligustrum vulgare	Liguster
Ligustrum vulgare ‚Atrovirens‘	Wintergrüner Liguster (für geschnittene Hecken)
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Mespilus germanica	Mispel
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus catharticus	Gemeiner Kreuzdorn
Ribes alpinum ‚Schmidt‘	Alpen-Johannisbeere (für geschnittene Hecken)
Taxus baccata	Gemeine Eibe (für geschnittene Hecken)
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
heimische Wildrosen	z.B. Rosa canina, Rosa rubiginosa

Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung und Einhausung der Müllstandplätze

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Vitis vinifera ssp. sylvestris	Wilder Wein

7. *Naturdenkmal „Zahlbacher Roßkastanien“*

Die zwei auf dem Flurstück 60/13, Flur 18, Gemarkung Mainz zum Erhalt festgesetzten Rosskastanien sind gemäß der Rechtsverordnung über das Naturdenkmal „Zahlbacher Roßkastanien“ geschützt, rechtskräftig seit 10.01.1986. Gemäß der Rechtsverordnung sind die Beseitigung sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung oder nachhaltigen Störung des Naturdenkmals führen, verboten. Alle Veränderungen am Naturdenkmal (Stamm, Kronen- und Wurzelbereich) und in dessen Umgebung (Kronentraufe zuzüglich eines Schutzabstandes von mindestens 5,00 m) sind der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen und bedürfen einer naturschutzrechtlichen Genehmigung.

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 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 2 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 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 18.06.2019 (GVBl. 2019, S. 112).

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 2 des Gesetzes vom 26.11.2019 (GVBl. 2019, S. 338).

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 O70 PII.dwg	25.05.20	
Digitale Stadtgrundkarte	SGK O70 UTM.dwg	01.04.20	
textliche Festsetzungen	3-059.sig.docx	25.05.20	

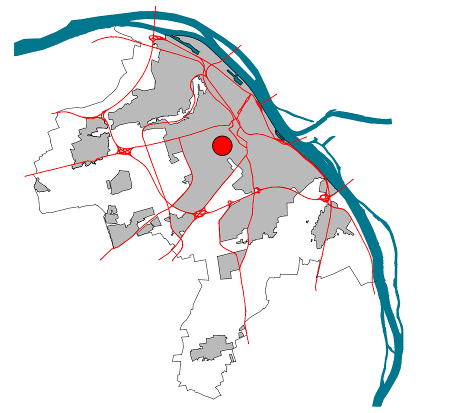
Verfahren / **Genehmigung**

	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	27.09.17
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	29.09.17
3. Ortsübliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung:	28.09.18
4. Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	23.10.18
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	Rosenkranz
Amtsleiter Strobach	

Mainz Beigeordnete	Ausgefertigt, Mainz Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Bebauungsplan — O 70
Planstufe II

"Milchpfad"

Landeshauptstadt Mainz