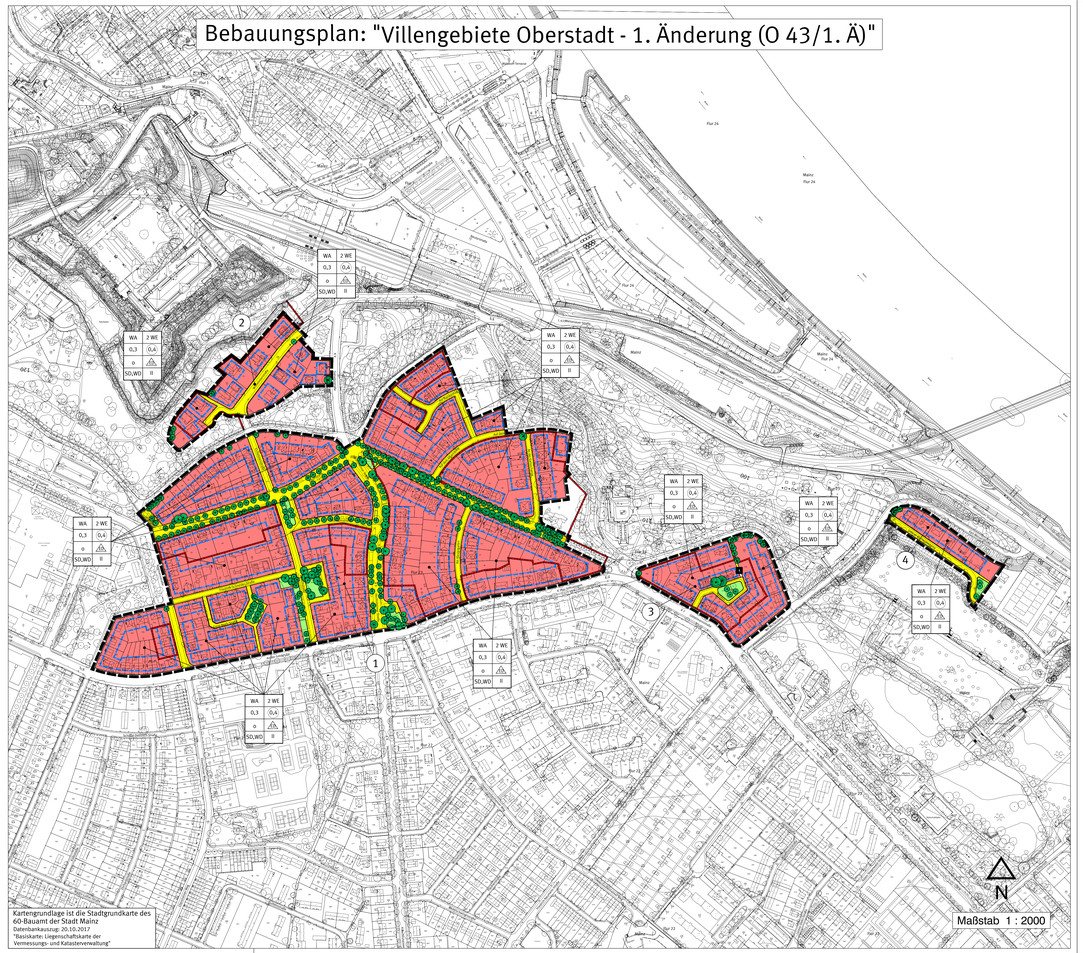
Bebauungsplan: "Villengebiete Oberstadt - 1. Änderung (O 43/1. Ä)"



Kartengrundlage ist die Stadtgrundkarte des 60-Bauamt der Stadt Mainz
Datenbankauszug: 20.10.2017
"Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung"

Planungsrechtliche Festsetzungen

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	2 WE
0,3	0,4
o	
SD,WD	II

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Wohneinheiten
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Hausform
Dachform	Anzahl der Vollgeschosse

SD Satteldach
WD Walmdach

Die Nutzungsschablone gilt in allen Baugebieten.

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

WA, Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

- Baugrenze
- o offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
- Fußgänger /Radfahrer

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr.15)

- öffentliche Grünflächen

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

Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Denkmalzonen und baulichen Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1 Teilbereiche

Sonstige Darstellung

- Katastergrundlage 1 : 500

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6, § 4 und §13 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

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

1.2 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA" sind die allgemein zulässigen die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie Schank- und Speisewirtschaften nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.3 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA" sind die allgemein zulässigen, nicht störenden Handwerksbetriebe und Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO lediglich ausnahmsweise zulässig.

1.4 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA" sind die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.5 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA" sind Flächen für die Bebauung freiberuflich Tätiger i.S.d. § 13 BauNVO und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, auf maximal 50 % der Wohnfläche eines Gebäudes zulässig.

1.6 Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO in Verbindung mit § 4 Absatz 3, Nummer 1 BauNVO, sind gemäß §1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.7 Bestandschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. v. m. § 1 Abs. 10 BauNVO)
Die Erweiterung , Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung von baulichen Anlagen, die den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im 0 43/1.Ä nicht entsprechen und die bei Rechtskraft des O 43/1. Ä. legal errichtet waren sind allgemein zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 19, 20 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA" ist eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl

Zulässig ist eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

3. Bauweise und Stellung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 BauNVO

3.1 Offene Bauweise

In der festgesetzten offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) sind die Gebäude als Einzelhäuser, oder Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

3.2 Straßenseitiger Gebäudeabstand

Gebäude, auch Garagen und Nebenanlagen, müssen zur öffentlichen Straßenparzelle einen Abstand von mindestens 5,00 m einhalten.

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

Die Mindestgrundstücksgröße in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten wird auf 800 qm festgesetzt.

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

Ebenerdige Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten "WA" sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Ausnahme: (§31 Abs. 1 BauGB)
Sofern vor Rechtskraft des O 43/ 1.Ä Wohngebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten legal errichtet sind, sind weitere Wohneinheiten so viele Wohneinheiten zulässig, wie bei Rechtskraft des O 43/ 1.Ä vorhanden waren.

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

Der Anteil an befestigten Flächen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Zwecge, Zufahrten und Stellplätze sind - soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen - in wasserdurchlässiger Art und Weise herzustellen (beispielhaft Rasenpflaster, oder offenporiges Waberfugenpflaster) und versickerungfähigen Unterbau anzulegen.

8. Vorkehrung zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmschutz

Die Themenkarten 1 für den Tag (siehe Anhang 4.1.1 des Schallschutzgutachtens) und 2 für die Nacht (Anhang 4.2.2) zeigen die Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ausgehend vom Verkehrslärm anhand der Angabe des maßgeblichen Außenlärmpegels.

Für Fassaden, die in Planbereichen mit Beurteilungspegeln größer 64 dB(A) tags liegen, gekennzeichnet durch die Grenzwertlinie in der Themenkarte 1, gelten folgende Festsetzungen:

In diesen Bereichen sind keine offenen Aufenthaltsräume, wie Balkone oder Terrassen, die dem zauernden Aufenthalt dienen, anzuordnen.

Für Aufenthaltsräume sie je nachdem ein Fenster vorzusehen, welches das Lüften zu einer Fassade mit einem Beurteilungspegel unterhalb von 64 dB(A) ermöglicht. Hiervon kann abgewichen werden, wenn durch bauliche Maßnahmen, wie z.B. hintenliftete Glasfassaden, vorgebaute belüftete Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt ist, dass vor je einem Fenster der Beurteilungspegel aus Verkehrslärm nicht mehr als 64 dB(A) am Tag beträgt. Eine vergleichbare Wirkung ist auch mit besonderen Fensterkonstruktion dar, sofern hierdurch ein Pegel von 45 dB(A) tags innen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung bei teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

innerhalb der farbig dargestellten Flächen sind bei der Neuerrichtung oder Änderung von Gebäuden zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" vom Januar 2018 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) eingehalten werden.

Die Themenkarten zeigen die maßgeblichen Außenlärmpegel in dB(A) für schutzbedürftige Räume an den Fassaden. Die Themenkarte 2 gilt für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, die Themenkarte 1 gilt für sonstige schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R' w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 41109-1 : 2018-01 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung 6 DIN 4109-1 vom januar 2018 wie folgt:

$R'_{w,ges} = La - Klaerm$

Dabei ist:
Klaerm = 25 dB für Betterräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
Klaerm = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
Klaerm = 35 dB für Büroräume und Ähnliches;
La der maßgebliche Außenlärmpegel

Mindestens einzuhalten sind:
R'w,ges = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
R'w,ges = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße R' w,ges sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2:2018-01 Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen. Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Außenlärmpegel La vorliegen.

In Schlafräumen wird der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erforderlich (Schalldämmlüfter oder gleichwertig), die die Nennlüftung entsprechend DIN 1946 Teil 6 gewährleisten.

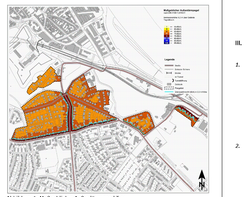


Abbildung 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel Tag

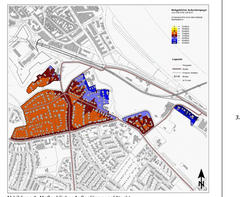


Abbildung 2: Maßgeblicher Außenlärmpegel Nacht

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

Die zeichnerisch als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang mit einem Mindeststammumfang von 25/30 gemessen in 1 m Höhe gleichwertig nachzupflanzen.

Die Vor- und Hausgärten (mit Ausnahme der Zu- und Ausfahrten) sind gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage von losen Steinschüttungen, Schotter- oder Kiesgärten auch in Verbindung mit Folien ist unzulässig.

Je angefangene 4 ebenerdige PKW-Stellplätze sind mit mindestens einem großoder mittelkronigen Laubbaum (Stammumfang 18/20 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu übersteilen. Unter den Bäumen sind Pflanzscheiben von mindestens 6 qm Größe und mit mindestens 12 cm 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.

Die Anlagen zum Sammeln von Müll sind außerhalb von Knoenntraufbereichen unterzubringen.

II. Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen
(§ 88 LBauO, § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachform, Dachneigung

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA sind ausschließlich symmetrisch geneigte Walm- und Satteldächer zulässig. Flachdächer sind nur ausnahmsweise bei Nebenanlagen und Garagen zulässig, wenn sie ab 10 m² Dachfläche mit mindestens 10 cm Substratstärke und naturnaher Vegetation begrünt werden. Bei Abgang ist die Dachbegrünung gleichwertig zu ersetzen.

2. Dachaufbauten

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten ist auf 1/3 der gesamten dazugehörenden Außenwand des Gebäudes begrenzt. Der Abstand zur Außenwand bzw. Brandwand muss mindestens 1,50 m betragen. Die Oberkante von Dachgauben hat gegenüber dem First des Gebäudes einen Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten, gemessen parallel zur Dachhaut und einen Abstand von mindestens 0,5 m zu Graten und Kehlen. Dachaufbauten dürfen Traufen nicht durchschneiden.

Dachauf- und einbauten in 2. Reihe sind nicht zulässig.

3. Einfriedungen

Bauliche Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bis maximal 1,50 m zulässig. Die Höhe der Einfriedungen bezieht sich auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, die von der Einfriedung bzw. von der Sockelmauer bzw. von Pfeilern begrenzt wird. Die Höhe wird auf der Seite der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche gemessen.

Entlang der Straßen Drususwall, Unterer Michelsbergweg und Wilhelmsterstraße sind bauliche Einfriedungen bis maximal 2,0 m zulässig.

Die Gestaltung der Einfriedungen ist mit licht- und luftdurchlässigen Zäunen, die auf einem mineralisch hergestellten Sockel montiert sind, herzustellen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Beheiligung/Ausnahme nach § 67 / § 45 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Das Risiko einer significanten Erhöhung von Vogelschlag und Glasbauteilen ist gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden. Grundsätzlich sind große Glasflächen, z.B. die über mehr als ein Geschoss gehen, Über-Eck-Verglasungen und transparente Abstellkammern möglichst auszuschließen. Nachfolgen werden beispielhaft mögliche Maßnahmen angeregt:

Zur Vermeidung von Vogelschlag und Glasbauteilen sind vorsorglich bestimmte gegen Vogelschlag geschrte Gläser zu verwenden. Hierzu zählen u.a. reflexionsarme Gläser mit einem möglichst geringen Außenreflexionsgrad (von höchstens max. 15 Prozent, je nach Sonnenstand) sowie Gläser mit nanostrukturierter Oberfläche, Glasstrukturen, Strahlbrechung, Mattglas, eingefärbtes Glas oder strahlende Glasbausteine. Siebdruck-, Ätz- oder Sandstrahlgläser, farbige Folien oder freie vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgittervorgängen oder Brise Soleil (reflektierender Sonnenschutz). Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sollen den jeweils geltenden Stand der Technik entsprechen. Sofern große Glasflächen, transparente Absturzsicherungen etc. geplant sind, ist es mit dem Grün- und Umweltamt einvernehmlich abgestimmtes Maßnahmenkonzept vorzulegen.

Als bestandsstützende Maßnahme wird grundsätzlich empfohlen, an den Gebäuden Nistkillen für Gebäudebrüter (Vögel/ Fledermäuse) vorzusehen. Nähere Auskünfte erteilt das Grün- und Umweltamt.

Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna sollten im Freien ausschließlich geschlossene warmweiße getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 3000 K, Abstrahlwinkel von max 70 ° zur Vertikalen) mit geschlossenen nur zum Boden abstrahlenden Licht verwendet werden.

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

4. Anlagen zum Sammeln von Müll

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

5. Vorgärten

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Als Vorgarten ist die Fläche zwischen dem Gebäude und der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche definiert.

III. Hinweise

1. Denkmalschutz

Sollte es zu Funden und Befunden nach § 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in diesem Bereich kommen, sind diese gemäß § 17 Abs. 1 DSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Große Langgasse 29, 55116 Mainz (Tel. 2016-300, Fax: 2016-333), E-Mail; landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de) mündlich, oder schriftlich mitzuteilen. Die Anzeige kann auch bei der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Mainz, dem Bauamt, Abteilung Denkmalpflege, erfolgen.

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.

Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauchwasser (Regenwasser können Zisternen errichtet werden. Diese sind gemäß § 62 LTW. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) bis zu 50 m³ Beckeninhalt und bis zu 1 m Höhe genehmigungsfrei. Darüber hinaus soll unverschmutztes Niederschlagswasser breitflächig oder über flach angelegte Versickerungsmulden auf dem Grundstück, unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht (zur Einhaltung und Anreicherung des Grundwasserstandes) dem Grundwasser zugeführt werden.

Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund über Schluckbrunnen bzw. Rigolen bedarf wegen der damit verbundenen Verunreinigungsgefahr nach § 9 Abs. 1 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die technischen Ausführungen der Versickerung, die Standorteignung sowie das Erlaubnis- und/oder Genehmigungsverfahren sind mit der Stadtverwaltung Mainz abzustimmen. Ab 500 qm angeschlossene abflusswirksame Fläche je Versickerungsanlage ist die obere Wasserbehörde für das Erlaubnisverfahren zuständig.

3. Altlasten/ Bodenschutz

Das Gebiet ist von ehemaligen Festungsanlagen im Untergrund geprägt. Die grundsätzliche Bebaubarkeit ist gegeben, da die aufgefüllten Böden bereits konsolidiert sind und keine weiteren Setzungen zu erwarten sind. Im konkreten Einzelfall sollten allerdings die Baugrundverhältnisse erkundet werden.

Altlastenverdacht
Eine Prüfung ergab 2 Einträge im Bereich des O 43/ 1. Ä. Zum einen einen Heizöl- Überfüllschaden Am Rosengarten 24, der Ende 2008 saniert wurde und nördlich angrenzend, im Bereich Salvatorstraße, die Altablagerung 280. Beide haben sehr wahrscheinlich keine Auswirkungen auf den O 43/ 1. Ä. Für beide steht aber eine abschließende bodenschutzrechtliche Bewertung noch aus.

4. Grünflächensatzung

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

5. Besonderer Schutz von Bäumen

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

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

Flächen unter Bäumen, soweit sie nachweislich befestigt werden müssen, sind wurzelschonend herzustellen. Einbetten im Traufbereich der Bäume sind ohne Wurzeldruck in Handschachtung bzw. mittels Saugbagger bis in eine max. Tiefe von 20 cm auszuführen. Verdichtungen haben nur statisch ohne Vibration zu erfolgen.

6. Besonderer Artenschutz

Vor geplanten Abriss -, Bau-, Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen sind Bäume, Gehölzstrukturen, Gebäude und das Baufeld auf ihren Bestand an Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie das Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten zu untersuchen, ggf. sind geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen. Die Untersuchungen sind durch eine fachkundige Person durchzuführen (sonstige Maßnahmen sind einzuhalten. Auf die Einhaltung der Bestimmungen des § 24 (3) UNatSchG v. 06.10.2015, auch im Falle baugenehmigungsfreier Vorhaben, wird ausdrücklich verwiesen. Das Ergebnis der Untersuchung ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 BNatSchG sind zu beachten. Zur Vermeidung der Tötung, Beschädigung oder Gefährdung besonders geschützter und bestimmter anderer Tierarten i. S. des § 7 BNatSchG dürfen Rodungen und Fällungen von Gehölzbeständen (vorbehaltlich eventuell zusätzlich erforderlicher Fällgenehmigungen) nur außerhalb der Vegetationszeit, d.h. nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2. vorgenommen werden. Aufbaufs des o. g. Zeitraumes ist eine weitere artenschutzrechtliche Beurteilung erforderlich.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Beheiligung/Ausnahme nach § 67 / § 45 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Das Risiko einer significanten Erhöhung von Vogelschlag und Glasbauteilen ist gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden. Grundsätzlich sind große Glasflächen, z.B. die über mehr als ein Geschoss gehen, Über-Eck-Verglasungen und transparente Abstellkammern möglichst auszuschließen. Nachfolgen werden beispielhaft mögliche Maßnahmen angeregt:

Zur Vermeidung von Vogelschlag und Glasbauteilen sind vorsorglich bestimmte gegen Vogelschlag geschrte Gläser zu verwenden. Hierzu zählen u.a. reflexionsarme Gläser mit einem möglichst geringen Außenreflexionsgrad (von höchstens max. 15 Prozent, je nach Sonnenstand) sowie Gläser mit nanostrukturierter Oberfläche, Glasstrukturen, Strahlbrechung, Mattglas, eingefärbtes Glas oder strahlende Glasbausteine. Siebdruck-, Ätz- oder Sandstrahlgläser, farbige Folien oder freie vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgittervorgängen oder Brise Soleil (reflektierender Sonnenschutz). Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sollen den jeweils geltenden Stand der Technik entsprechen. Sofern große Glasflächen, transparente Absturzsicherungen etc. geplant sind, ist es mit dem Grün- und Umweltamt einvernehmlich abgestimmtes Maßnahmenkonzept vorzulegen.

Als bestandsstützende Maßnahme wird grundsätzlich empfohlen, an den Gebäuden Nistkillen für Gebäudebrüter (Vögel/ Fledermäuse) vorzusehen. Nähere Auskünfte erteilt das Grün- und Umweltamt.

Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna sollten im Freien ausschließlich geschlossene warmweiße getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 3000 K, Abstrahlwinkel von max 70 ° zur Vertikalen) mit geschlossenen nur zum Boden abstrahlenden Licht verwendet werden.

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

7. Klimaschutz/Energie

Die Stadt Mainz hat sich als „Masterplankommune 100 % Klimaschutz" verpflichtet, die Treibhausgas-Emission zur Referenz 1990 bis zum Jahre 2050 um 95 % zu reduzieren und den Endenergieverbrauch um 50 % zu reduzieren. Vor diesem Hintergrund wird eine nachhaltige und zukunftsfähige Energieversorgung begrüßt. Ein Merkblatt über Anforderungen der Stadt Mainz an Energiekonzepte für Neubaugebiete ist beim Grün- und Umweltamt erhältlich.

IV. Rechtsgrundlagen Bebauungspläne

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 2014 S. 94), 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. 593).

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).

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.

Abstimmung

Amt	Ergebnis	Datum	Unterschrift
60 - Bauamt	Kataster-plan®		

CAD - Planelemente

Planinhl	Datename	Stand	CAH / Plad
Plan, Legende, Layout	Stüler-Sch T_B PX.dwg	26.05.20	
Digitale Stadtgrundkarte	SGK Da1 2_B 2.TIM.dwg	20.10.17	
Statische Festsetzungen	S TF-Da1 1_B Xer.dwg	26.05.20	

Verfahren — Genehmigung

	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	29.11.17
2. ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	08.12.17
3. frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB	04.12.17
4. Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	07.01.20
5. ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung und Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
6. Auslegung des Entwurfs mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
7. Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
8. ortsübliche Bekanntmachung der Billigung und der Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Angabe der Bedenkarten, die Anregungen enthalten	
9. Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	
10. Satzungsbeschluss	
11. Ausfertigung	
12. Bekanntmachung des Beschlusses, der Genehmigung und Inkraftsetzung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	

Bearbeiter/in	Hebel								
	Schaffelt								
Zeichner/in	Gluck								
	Bauschbach								
Abteilungsleiter	Bauschbach								

Amtsleiter	Mainz	Ausgefertigt, Mainz	
Strobach			
	Beigeordnete		Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Bebauungsplan
Planstufe II

"Villengebiete Oberstadt"

O 43/1.Ä

Landeshauptstadt Mainz