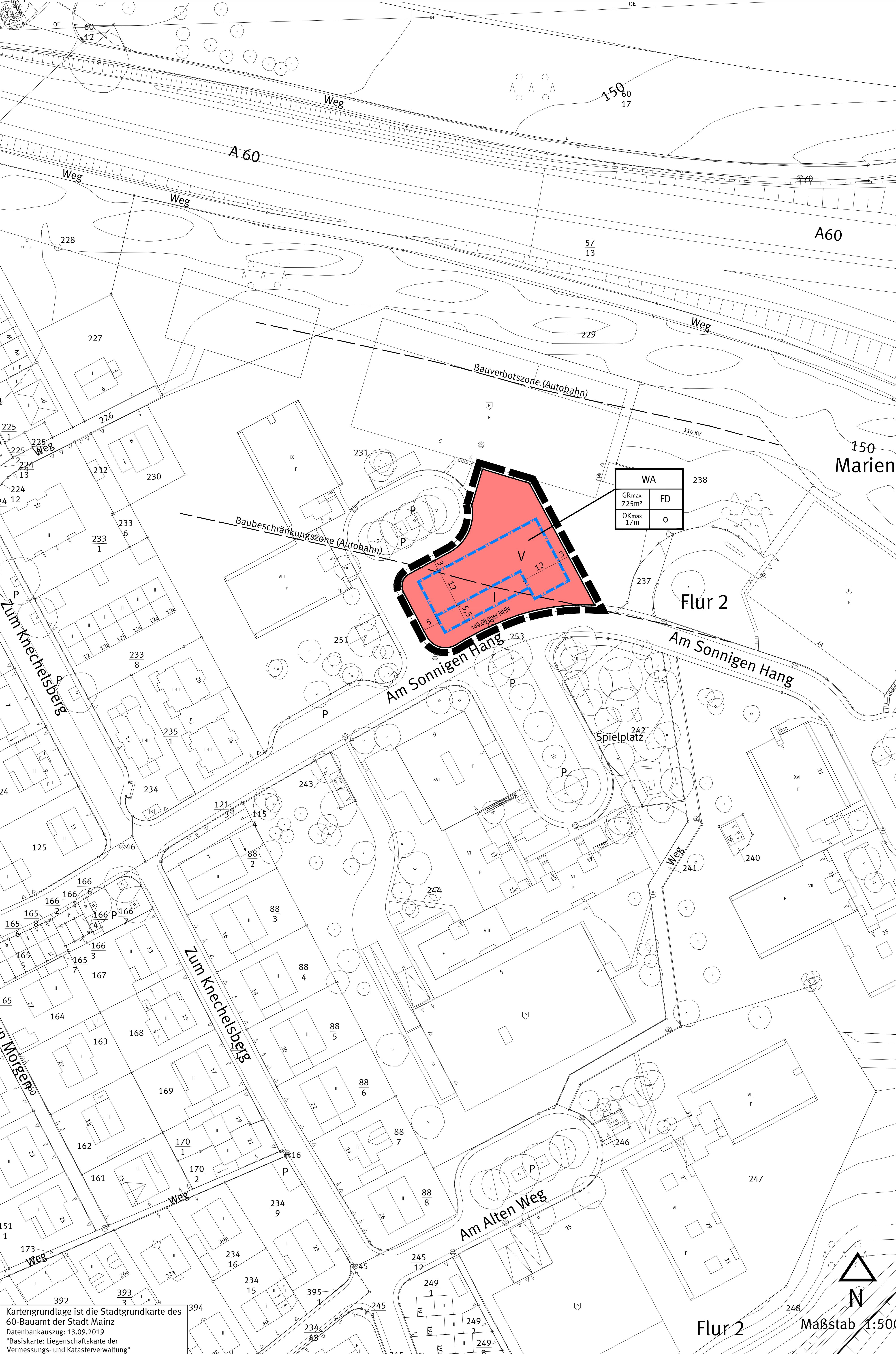


Bebauungsplan "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)"



Kartengrundlage ist die Stadtgrundkarte des 60-Baumt der Stadt Mainz
Datenbankauszug: 13.09.2019
"Basisdaten: Liegenheitskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung"

WA		Art der baulichen Nutzung	
GR	FD	Grundfläche (GR)	Dachform
725m²	0	Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen	Bauweise
Offen	0		

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5 bis 11 BauVO)

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

Zahl der Vollgeschosse
I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

OKmax
Maximale Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen in Meter über Bezugspunkt Grundfläche (GR)

GRmax 725m²
Maximal zulässige Grundfläche (als Höchstmaß)

Dachform
(§ 881 BauO, § 9 Abs. 4 BauGB)

FD
Flachdach

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 27 und 28 BauVO)

Baugrenze
o offene Bauweise

Sonstige Planzeichen

Höhenbezugspunkt für Festsetzungen, Angaben in Meter über Normalhöhennull (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Darstellung

Bemessung

Katastergrundlage 1:500

40 m Bauverbotszone / 100 m Baubeschränkungszone (§ 881 § 9)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "Quartierszentrum Am Sonnigen Hang (Ma 34)"

- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet
Das im Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen.
Zulässig sind:
• Wohngebäude,
• die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahme: Zulässig sind:
• sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
• Anlagen für Verwaltungen.
Tastenkstellen sowie Gartenbaubetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.
- Edigeschoss sind Wohnnutzungen sowie Anlagen für Verwaltungen nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Höhenbezugspunkt
Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der festgesetzten Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen ist die Hinterkante der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen an der Hinterkante Gehweg in der Gebäudemitte.
- Grundflächenzahl (GRZ)
Die zulässige Grundfläche im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet darf durch die Grundflächen von Garagen und Nebenanlagen sowie Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
Durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen), darf die Grundfläche ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden.
- Überschreitung der zulässigen Oberkanten für technische Aufbauten
Durch technische Anlagen und Dachaufbauten (z.B. Fahrstuhlhallen, Solaranlagen, Klimageräte) können die festgesetzten max. zulässigen Oberkanten der baulichen und sonstigen Anlagen ausnahmsweise und soweit funktional erforderlich um maximal 3,00 m überschritten werden.
- Geförderter Wohnungsbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
Beim Neubau von Gebäuden mit mehr als 10 Wohneinheiten sind 25 % der neu entstehenden Wohnungen so zu errichten, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und Nr. 22 BauGB)
- Nebenanlagen
Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 BauO darstellen, sowie Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche
Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen), durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Stellplätze in Gebäuden
Die Errichtung von Stellplätzen im Erdgeschoss von Gebäuden ist unzulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Versiegelung
Der Anteil an versiegelten Flächen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
Nicht überdeckte Zuwege, Fuß- und Radwege, sowie ebenerdige Kfz-Stellplätze beliebiger ihrer Zu- und Abfahrten sind – soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen – ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen und versickerungsfähigen Unterbau auszuführen.

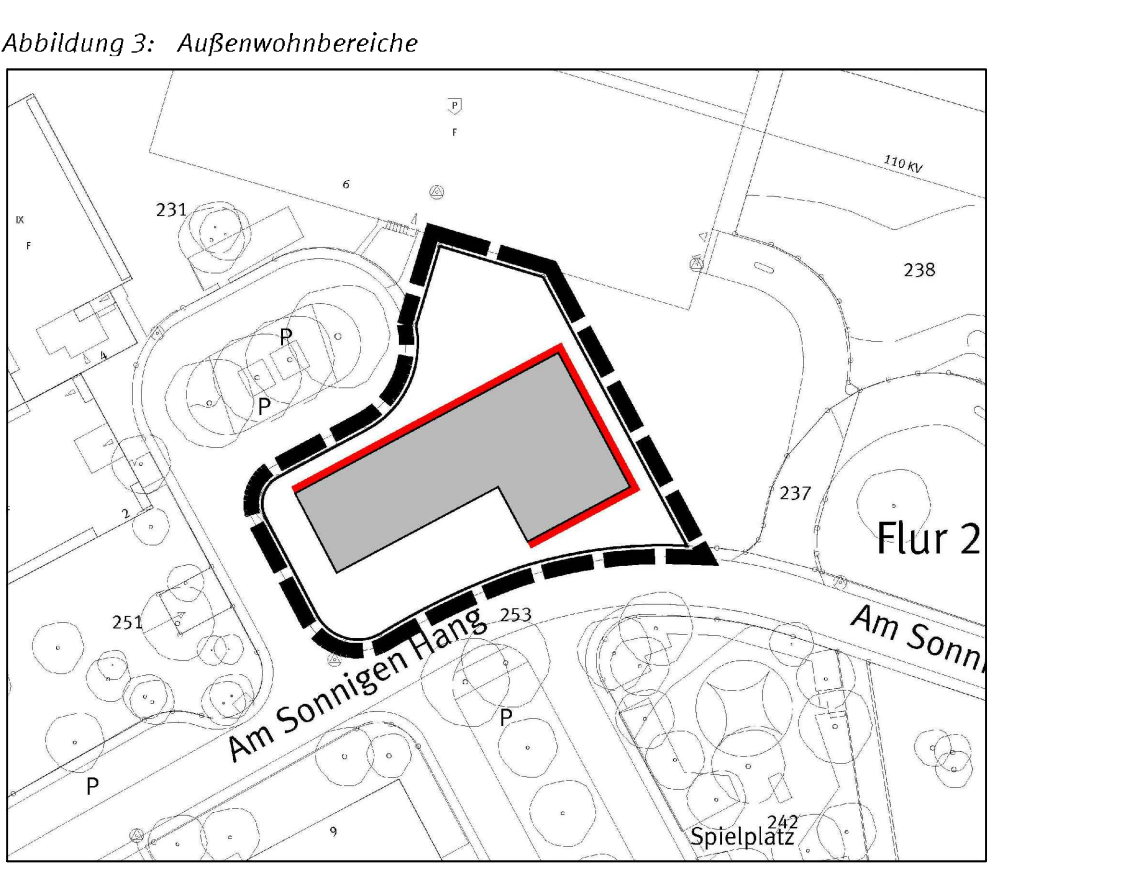
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
- Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Mindestens 40% der Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet sind vollständig zu begrünen und dauerhaft als begrünte Fläche zu erhalten. Auf mindestens 20% der zu begrünenden Grundstücksflächen sind standortgerechte und vorrangig heimische Gehölze (Sträucher, Bäume) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Auf je angelegene 100 m² der zu begrünenden Grundstücksfläche ist mind. 1 Laubbau 1. oder 2. Ordnung (mit einem Stammumfang von 18/20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es wird die Verwendung der Arten gemäß der Pflanzenvorschlagsliste empfohlen.
- Dachbegrünung
Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung sind bei einer zusammenhängenden Dachfläche (einschließlich Dachüberstände) ab 15 qm 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.
Sofern Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen errichtet werden, müssen diese mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht gegenseitig aus.
Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dach- und Aufbauten sind bis zu einem Anteil von 30% der Dachfläche von der Begrünungspflicht ausgenommen.
- Fassadenbegrünung
Tür- und/oder fensterlose Wand- oder Fassadenflächen sind mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Zusammenhängende Teilflächen von Wand- oder Fassadenflächen mit Tür- und/oder Fensteröffnungen sind mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, sofern sie eine Größe von mindestens 20 qm aufweisen und über einen vorhandenen oder herstellbaren Bodenschluss verfügen. Zusammenhängende Teilflächen sind Wand- und Fassadenflächen, die eine rechteckige Fläche bilden, deren schmale Seite mindestens 3,00 m aufweist. Die Pflanzungen sind gemäß der guten fachlichen Praxis auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind straßenbündige Wandflächen.
- Begrünung der unterbauten Flächen (Tiefgaragen)
Decken von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, wie Tiefgaragen und Keller, die nicht mit Gebäuden, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen überbaut werden, sind vollständig mit einer Erdaufschüttung zu versehen, zu begrünen 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 und Bäume 2. und 3. Ordnung: 100 cm
Bäume 1. Ordnung: 150 cm
- Stellplätze
Ab einer Mindestanzahl von 2 ebenerdigen nicht überbauten Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sind je angelegene 6 Stellplätze mit mindestens einem standortgerechten Laubbau 1. oder 2. Ordnung (Stammumfang 18/20 gemessen in 1 m Höhe) zu überstellen bzw. ist dieser den Stellplätzen in räumlicher Nähe zuzuordnen. Im Bereich der Stellplätze vorhandene Räume können dabei angerechnet werden. Unter den Bäumen sind jeweils Pflanzscheiben von mindestens 6 qm Größe und mindestens 12 cm Durchmesser 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 der Arten gemäß der Pflanzenvorschlagsliste empfohlen.
- Einfriedigungen
Einfriedigungen sind mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Beleuchtung außerhalb von Gebäuden
Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lichteinwirkungen und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna sind im Freien ausschließlich geschlossene, wärmeisolierte LED-Lampen (Lichttemperatur maximal 3.000 K) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht (Abstrahlwinkel von maximal 70° zur Vertikalen) zu verwenden.
Hinweis: Als Entomofauna wird die Gesamtheit aller Insektenarten einer Region bezeichnet.
- Lärmpegelbereiche
Innerhalb der in den Themenkarten farbig dargestellten Flächen sind bei der Neuentwicklung 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 Juni 2018 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) eingehalten werden.
Bei der Ermittlung der erforderlichen Schalldämmmaße für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, gilt die folgende Themenkarte 1:
Abbildung 1: Maßgebliche Außenlärmpiegel nachts / Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
- Hinweise
3.1 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 Brauch- und/oder Beregnungswasser können Zisternen errichtet werden. Diese sind gemäß § 62 Abs. 3 Nr. 5 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) bis zu 300 m Behältertiefe und bis zu 3,00 m Höhe genehmigungsfrei. Darüber hinaus soll unschmutztes 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 den Untergrund über Schlickbrunnen bzw. Rigolen bedarf wegen der damit verbundenen Verunreinigungsfahr nach § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
- Archäologische Funde
Sollte es zu Funden und Befunden nach § 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in diesem Bereich kommen, sind diese gemäß § 17 Abs. 1 DSchG unverzüglich der Denkmalschutzbehörde, Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Große Langgasse 29, 55116 Mainz (Tel.: 2016 300, Fax: 2016-333, E-Mail: archaeologie-mainz@online.de) mündlich oder schriftlich mitzuteilen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Mainz, dem Baumt, Abteilung Denkmalpflege, erfolgen.
Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
Die Arbeiten sind bis spätestens zehn Werktage vor Beginn, der Denkmalfachbehörde schriftlich mitzuteilen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w, ext}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus dem zugrundeliegenden maßgeblichen Außenlärmpiegeln nach DIN 4109-1:2018-01 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten.
Die Einhaltung dieser 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.

Außenwohnbereiche

Offene Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) sind an den in Abbildung 3 gekennzeichneten Fassaden unzulässig.

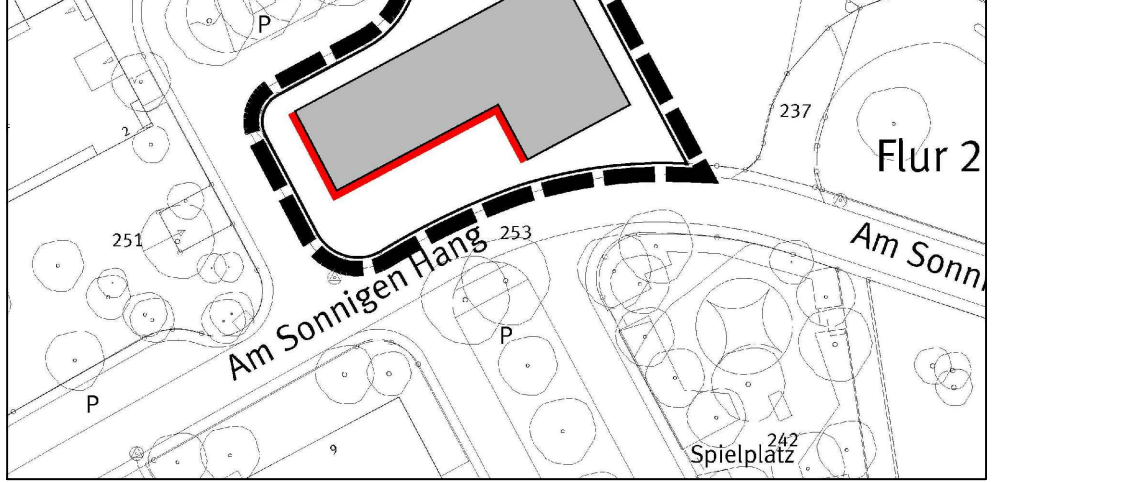
- Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Außenwohnbereiche als Wintergarten/verglas Loggia ausgeführt werden.
- Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn aufgrund von Abschirmungen durch das eigene Gebäude Tagesorientierungswerte nach DIN 18005 von weniger als 59 dB(A) vorliegen.



Grundrissorientierung wegen Verkehrslärm

In jeder Wohnung ist mindestens ein zu offenes Fenster eines Wohnraums nach DIN 4109 zu einer in Abbildung 4 gekennzeichneten Fassade zu orientieren, vor der die Beurteilungspegel des Verkehrslärms tags einen Wert von 64 dB(A) und nachts einen Wert von 54 dB(A) nicht überschreiten.

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



Schallgedämmte Belüftungsanlagen

Als zur Schließung geeignete Räume sind mit schallgedämmten Belüftungseinrichtungen auszustatten. Eine Mindestluftwechselrate nach DIN 1946, Teil 6 entsprechend der Neulüftung ist zu gewährleisten.

Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 881 BauO, § 9 Abs. 4 BauGB)

- Dachform
- 2.1 Innerhalb des Bebauungsplans sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° zulässig.
- 2.2 Dachaufbauten
Dachaufbauten in Form von technischen Anlagen (z.B. Fahrstuhlhallen, Klimageräte) dürfen max. 25% der Dachfläche in Anspruch nehmen, müssen mindestens 3,00 m von den Außenwänden der Gebäude zurücktreten und sind in Gruppen zusammenzufassen und vollständig einzuhäusen. Die Errichtung von Photovoltaik- / Solaranlagen ist hiervon ausgenommen.
- 2.3 Mülltonnenstandplätze
Mülltonnen oder Müllbehälter sind 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 einzuräumen.
- 2.4 Vorgärten
2.4.1 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.
2.4.2 Die Vorgartenflächen sind mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten, Stellplätze, Zuwege und Nebenanlagen (z.B. Müllstandplätze) vollständig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die flächige Anlage und Kombination mit Schüttungen aus mineralischen Feststoffen wie Kies, Schotter und ähnlichen Materialien auch in Verbindung mit Folien ist unzulässig.

3. Hinweise
- 3.1 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 Brauch- und/oder Beregnungswasser können Zisternen errichtet werden. Diese sind gemäß § 62 Abs. 3 Nr. 5 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) bis zu 300 m Behältertiefe und bis zu 3,00 m Höhe genehmigungsfrei. Darüber hinaus soll unschmutztes 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 den Untergrund über Schlickbrunnen bzw. Rigolen bedarf wegen der damit verbundenen Verunreinigungsfahr nach § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

- 3.2 Archäologische Funde
Sollte es zu Funden und Befunden nach § 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in diesem Bereich kommen, sind diese gemäß § 17 Abs. 1 DSchG unverzüglich der Denkmalschutzbehörde, Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Große Langgasse 29, 55116 Mainz (Tel.: 2016 300, Fax: 2016-333, E-Mail: archaeologie-mainz@online.de) mündlich oder schriftlich mitzuteilen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Mainz, dem Baumt, Abteilung Denkmalpflege, erfolgen.
Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
Die Arbeiten sind bis spätestens zehn Werktage vor Beginn, der Denkmalfachbehörde schriftlich mitzuteilen.

Besondere Artenschutz

- 3.1 Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten.
Auf die artenschutzrechtliche Stellungnahme (Beratungsgesellschaft NATUR dbK vom März 2021) zum Bebauungsplan und die darin enthaltenen Karten und Maßnahmen wird verwiesen. Die im Gutachten Kapitel 5 formulierten artenschutzfachlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einzuhalten.
Vor Beginn 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, deren Rudungen und Fällungen von Gehölzbeständen (vorstehend eventuell zusätzlich erforderlicher Fallgenehmigungen) nur außerhalb der Vegetationszeit, d.h. nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02./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.
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans können insbesondere brütende Vogel und Fledermäuse betroffen sein.
Sollten während der Überprüfung der Gebäude neu entstandene Nistplätze für Gebäudebrüter 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.
- 3.2 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 Schichtengröße 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 geltenden Stand der Technik auszuführen. Sofern große Glasflächen, transparente Absturzsicherungen etc. geplant sind, sind Maßnahmen gegen Vogelschlag an Glas zu treffen und ein mit dem Grün- und Umweltamt einvernehmlich abgestimmtes Maßnahmenkonzept zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas vorzulegen.
- 3.3 Nisthilfen
Als Bestand stützende Maßnahme wird empfohlen, an den Gebäuden Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vogel/ Fledermäuse) vorzusehen. Nähere Auskünfte erteilt das Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz.
- 3.4 Nachbarschaft zur Autobahn
Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzungszone bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Obersten Landesstraßenbaubehörde.
- 3.5 Pflanzenvorschlagsliste
Bäume 1. Ordnung (Großbäume)
Acer platanoides
Quercus robur in Sorten
Quercus cerris
Tilia cordata in Sorten
Tilia tomentosa
Tilia cordata in Sorten
Ulmus glabra
Ulmus laevis
Bäume 2. Ordnung (mittlergroße Bäume)
Acer campestre
Alnus x spaethii
Carpinus betulus
Celtis australis
Corylus colurna
Ostrya carpinifolia
Pyrus pyracantha (communis)
Quercus pubescens
Obstgehölze als Hochstamm in Sorten
Bürge-Ahorn
Purpur-Erle
Steil-Eiche
Zerr-Eiche
Winterlinde
Silber-Linde, Sorte „Brabant“
Winterlinde
Bergulme
Feldulme
Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume)
Acer monspeliacum
Amelanchier lamarckii
Cornus mas
Fraxinus ornus
Pyrus calleryana „Candidee“
Sorbus torminalis
Bürge-Ahorn
Kupfer-Felsenbime
Aronia melanocarpa
Cornus mas
Fraxinus ornus
Pyrus calleryana „Candidee“
Sorbus torminalis
Sträucher
Amelanchier rotundifolia
Clematis alpina
Clematis vitalba
Hedera helix
Lonicera caprifolium
Lonicera periclymenum
Parthenocissus quinquefolia
Felsenbime
Hasel*
Liguster*
Rote Heckenkirsche
Mispel*
Schlehdorn
Gemeine Eibe*, in Sorten
Wolliger Schneeball*
z.B. Rosa canina, Rosa rubiginosa
* Großsträucher
Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung, die Einfriedigungen und die Einhausung der Müllstandplätze
Alpen-Waldrebe
Gemeine Waldrebe
Gemeiner Efeu
Echtes Geißblatt
Wald-Geißblatt
Wilder Wein
Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3736), die durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
Planzieneverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 29.06.2020 (BGBl. I 2020, S. 1328).
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I 2016 S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 des Gesetzes vom 29.06.2020 (BGBl. I S. 1328).
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I 2020, S. 1408).
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) vom 24.11.1998 (GVL 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVL 2019, S. 112).
Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVL 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVL 2020, S. 297).
Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzgesetz - NatschG) vom 06.10.2015 (GVL 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVL 2020, S. 287).

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14.07.2015 (GVL 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVL 2020, S. 287).
Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVL 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVL 2014, S. 245).

Hinweise:
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	Ergebnis	Datum	Unterschrift
60 - Gesamt	Kataster geprüft		

CAD - Planelemente	Datename	Stand	Ort / Pfad
Plan, Legende, Layout	Plan_Ma 34_V1.dwg	07.20.21	
Digitaler Stadtgrundkarte	Sgt_Ma 34_V1.dwg	13.09.19	
Textuelle Festsetzungen	3-17_Ma34.docx	07.10.21	

Verfahren	Genehmigung
1. Auftragsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 9 Abs. 1 BauGB	Datum: 14.10.20
2. Öffentlichkeitsbeteiligung des Auftragsbeschlusses gemäß § 9 Abs. 1 BauGB	Datum: 25.10.20
3. Beschluss über die Anwendung des § 12 Abs. 1 BauGB	Datum: 18.11.20
4. Öffentlichkeitsbeteiligung des Beschlusses über die Anwendung des § 12 Abs. 1 BauGB	Datum: 20.11.20
5. Öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit zur Entscheidung über die Festsetzung des Bebauungsplans gemäß § 13 Abs. 1 BauGB	Datum: 20.11.20
6. Beschluss über die Festsetzung des Bebauungsplans gemäß § 13 Abs. 1 BauGB	Datum: 20.11.20
7. Beschluss über die Festsetzung des Bebauungsplans gemäß § 13 Abs. 1 BauGB	Datum: 20.11.20
8. Beschluss über die Festsetzung des Bebauungsplans gemäß § 13 Abs. 1 BauGB	Datum: 20.11.20
9. Beschluss über die Festsetzung des Bebauungsplans gemäß § 13 Abs. 1 BauGB	Datum: 20.11.20
10. Beschluss über die Festsetzung des Bebauungsplans gemäß § 13 Abs. 1 BauGB	Datum: 20.11.20
11. Beschluss über die Festsetzung des Bebauungsplans gemäß § 13 Abs. 1 BauGB	Datum: 20.11.20
12. Beschluss über die Festsetzung des Bebauungsplans gemäß § 13 Abs. 1 BauGB	Datum: 20.11.20
13. Beschluss über die Festsetzung des Bebauungsplans gemäß § 13 Abs. 1 BauGB	Datum: 20.11.20
14. Beschluss über die Festsetzung des Bebauungsplans gemäß § 13 Abs. 1 BauGB	Datum: 20.11.20
15. Beschluss über die Festsetzung des Bebauungsplans gemäß § 13 Abs. 1 BauGB	Datum: 20.11.20
16. Beschluss über die Festsetzung des Bebauungsplans gemäß § 13 Abs. 1 BauGB	Datum: 20.11.20

Bearbeiter/in	Grafik	Zeichner/in	Maßstab	Abteiler/in	Bearbeiter/in	Maßstab	Abteiler/in

Anteilhaber	Maßstab	Ausgeführt, Mainz

Stabschef	Beigeordnete	Übergeordnet

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Bebauungsplan
Planstufe II

Ma 34

"Quartierszentrum Am Sonnigen Hang"